Woonuitgaven van huurders en eigenaren-bewoners

Uitkomsten WoON 2012

abf RESEARCH

TRENDSETTEND
IN CIJFERS

Woonuitgaven huurders en eigenaren-bewoners 2012

Uitkomsten WoON 2012

Uitgevoerd in opdracht van Ministerie van BZK / DG WB

Berry Blijie, Léon Groenemeijer en Wim Philipsen.

oktober 2013 | r2013-0042BB | 13166-WON

ABF Research | Verwersdijk 8 | 2611 NH | Delft | 015 - 27 99 300

Inhoudsopgave

Samenvatting

De woonuitgaven vormen een belangrijk thema in het Nederlandse woonbeleid, evenals de kwaliteit en beschikbaarheid van woningen. Dit rapport gaat in op de woonuitgaven van huurders en kopers in de periode 2009 - 2012. Een belangrijke bron hiervoor is het Woononderzoek Nederland (WoON). In deze studie wordt gebruikgemaakt van de resultaten van de 2012-editie van het WoON, die in april 2013 is verschenen. Dit rapport is een verdieping van de kernpublicatie WoON2012 ‘Wonen in ongewone tijden’[1]. In de kernpublicatie is de woonlastenontwikkeling 2009 - 2012 in de huur- en koopsector al weergegeven. Dit rapport over de woonuitgaven gaat verder door de uitgaven uit te splitsen naar diverse typen huishoudens. Daarnaast is ook een paragraaf opgenomen over recent beschikbaar gekomen informatie over onderhoudslasten van eigenaren-bewoners. Het rapport sluit af met een thematische verdieping over de woonuitgaven van ouderen. De kernpublicatie bevat aanvullend en breder cijfermateriaal, dat niet vindbaar is in dit rapport.

Ontwikkeling van besteedbaar inkomen gemiddeld negatief

De belangrijkste indicator die in dit rapport wordt gebruikt is het deel van het netto besteedbaar inkomen dat een huishouden uitgeeft aan woonlasten. Deze zogeheten huur-, koop- en woonquote zijn ten opzichte van WoON2009 over alle huishoudens gemiddeld gestegen. Voornaamste oorzaak achter deze stijging is de daling van het gemiddelde inkomen. Deze daling is vooral het gevolg van de toegenomen werkloosheid die sommige huishoudens geraakt heeft. Het is dus niet zo dat alle of de meeste huishoudens er qua inkomen, en dus qua quote, op achteruit zijn gegaan. De inkomensontwikkeling voor huurders wordt daarnaast verstoord door doorstromingseffecten: het wegtrekken van huurders met hogere inkomens naar de koopsector zorgt dat het gemiddelde inkomen van (overgebleven) huurders lager uitkomt. Dat betekent dus niet dat de individuele huurders armer zijn geworden.
De grootste reële daling in het gemiddelde inkomensbeeld treedt op bij eenoudergezinnen (-8%). Opvallende uitzondering vormen de oudere paren. Het inkomen van deze groep is in deze crisisperiode juist met 1% gestegen. Bij deze groep speelt een zogeheten cohorteffect: een instroom van ouderen die een hoger pensioen hebben opgebouwd en een uitstroom van ouderen met relatief lage inkomens (AOW of klein pensioen).

De woonuitgaven van huurders en eigenaren-bewoners zijn niet goed vergelijkbaar

In deze publicatie komen de woonuitgaven van huurders en kopers apart aan de orde. De reden hiervoor is dat de woonuitgaven van beide groepen, en het beslag dat de woonuitgaven op het inkomen legt, niet goed vergelijkbaar zijn. De onvergelijkbaarheid wordt veroorzaakt door verschillen die inherent zijn aan de begrippen kopen en huren. Ten eerste worden in de woonuitgaven van kopers aflossingen meegenomen. Dit zijn weliswaar woonkosten, maar deze kosten zijn ook te beschouwen als besparingen die leiden tot

[1] http://www.rijksoverheid.nl/documenten-en-publicaties/rapporten/2013/03/01/wonen-in-ongewone-tijden.html

vermogensopbouw. Huurders bouwen geen vermogen op in de woning. Anderzijds lopen kopers vermogensrisico: de woning kan minder waard worden. Ten derde worden de onderhoudskosten in de koopsector voor een deel meegenomen in de vaste woonuitgaven: dat deel dat (eventueel) is meegefinancierd in de hypotheek. De onderhoudsuitgaven zijn moeilijk objectief meetbaar, ook in het WoON. In dit rapport wordt een indicatie gegeven van de onderhoudsuitgaven[2] aan de hand van een deelonderzoek van het Woon2012. Hieruit blijkt dat eigenaren-bewoners, die in de afgelopen vijf jaar onderhoud hebben verricht, gemiddeld circa € 210 per maand hieraan hebben besteed. Niet alle eigenaren-bewoners hebben in die periode echter onderhoud verricht. De beslissing van een huishouden om wel of geen onderhoud te plegen hangt samen met de leeftijd van de woning en de persoonlijke voorkeur. Indien deze onderhoudsuitgaven worden afgezet tegen alle eigenaren-bewoners – als macroberekening – betreft dit bedrag gemiddeld € 80 per maand. Dat bedrag kan echter niet zomaar bij de woonquote worden opgeteld, vanwege de dubbeltelling die dan optreedt.

Daling van de bijkomende woonlasten

Dankzij een daling van de bijkomende woonuitgaven in de periode 2009 - 2012 is de toename van de woonquote voor huurders en eigenaren-bewoners beperkt gebleven. De daling van de bijkomende woonlasten komt vooral de lagere uitgaven aan energie.

Hoge netto huurquote vooral in bijzondere situaties

Woonuitgaven leggen relatief een groot beslag op het inkomen van de laagste inkomens. Gemiddeld wordt er door huurders 25,2% van het inkomen aan netto woonuitgaven uitgegeven. Huishoudens die toehoren aan het eerste inkomensquintiel, de 20% laagste inkomens in Nederland, hebben een hogere huurquote. Voor huishoudens met een inkomen op minimaal bijstandsniveau met als voornaamste inkomensbron loon, uitkering of pensioen, bedraagt de huurquote 27,9%. Wanneer tot de laagste inkomensgroep ook de huishoudens met een (tijdelijk) “bijzonder” laag inkomen worden meegerekend, zoals studenten met studiefinanciering, zelfstandigen die verlies hebben geleden en huishoudens met vermogen als voornaamste inkomstenbron, komt de huurquote uit op 33,3%.

Doelgroepen nemen in omvang toe

Als gevolg van de daling van de inkomens is de doelgroep voor de huurtoeslag met 6% gegroeid. Het aantal huurders dat huurtoeslag ontvangt is, op basis van het Woononderzoek als bron, met 3% gestegen tot 38%. Ook de doelgroep uit het inkomensafhankelijke huurbeleid (< € 33.000) is toegenomen (+4%). Van de groep huishoudens met een inkomen tussen € 33.000 en € 43.000 woont in 2012 34% in een gereguleerde huurwoning. Bij de hoogste inkomensgroep, boven de € 43.000, gaat het om 12%.
Het WoON 2012 komt te vroeg om de effecten daadwerkelijk te meten, maar het verhoogde aandeel van de doelgroep in verhuizingen naar sociale huurwoningen wijst erop dat de sociale voorraad meer in lijn met het toewijzingsbeleid wordt gebruikt.

[2] Hiervoor is gebruikgemaakt van een kleiner steekproefonderzoek gekoppeld aan WoON2012; Energiemodule.

Grote verschillen in netto woonuitgaven

Net als bij huurders, is het gemiddelde inkomen van eigenaren-bewoners als gevolg van de crisis gedaald. Een eigenaar-bewoner geeft in 2012 gemiddeld 17,2% van het besteedbaar inkomen uit aan netto woonuitgaven. Er zijn echter bijzonder grote verschillen tussen groepen eigenaren-bewoners. Zo zijn er bijna 600 duizend eigenwoningbezitters die geen hypotheek (meer) hebben en 250 duizend die hypotheeklasten van minder dan € 200 per maand hebben. Daartegenover staan circa 600 duizend eigenwoningbezitters die bij een eventuele gedwongen verkoop tegen een restschuld zouden aankijken. Een deel van deze groep eigenaren-bewoners heeft voldoende eigen vermogen om de potentiële restschuld op te vangen.

Netto koopquote bij laagste inkomens sterk gestegen door zelfstandigen

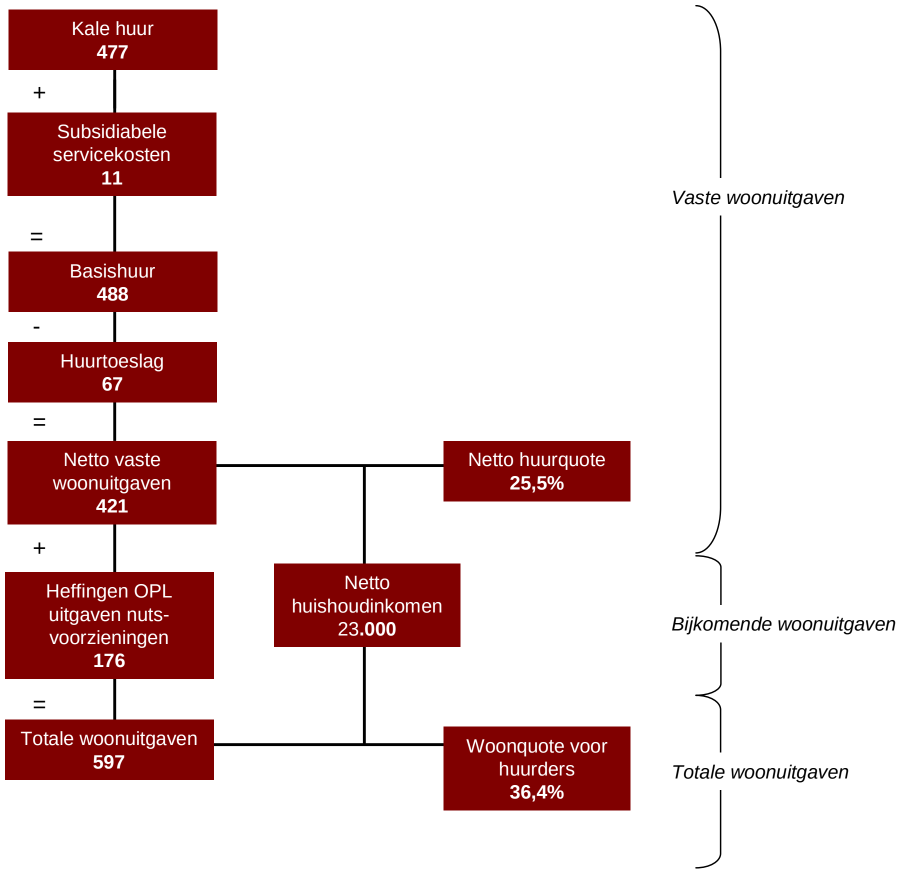
De koopquote van eigenaren-bewoners met een inkomen dat tot de 20% laagste van de Nederlandse huishoudens behoort, vertoont een aanzienlijk spreiding. Beperkt tot huishoudens met een inkomen op minimaal bijstandsniveau met als voornaamste inkomensbron loon, uitkering of pensioen, bedraagt de netto koopquote 19,8%. Er is in de periode 2009 - 2012 echter een grote groep zelfstandigen met een laag of zelfs negatief inkomen tot het laagste inkomensquintiel toegetreden. Indien ook de inkomens onder het bijstandsniveau worden betrokken, bedraagt de koopquote van eigenaren-bewoners in het laagste inkomensquintiel 40,6%.

De woonlasten van ouderen (75 jaar en ouder)

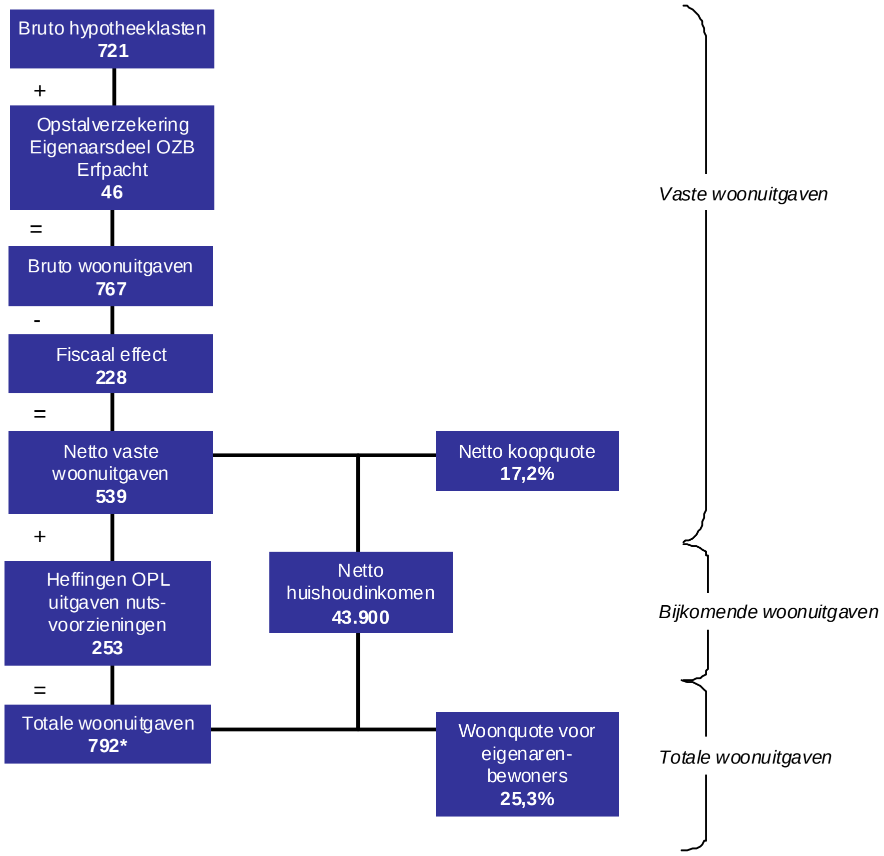
De huurquote voor huurders in de oudste leeftijdsgroep is met 26,6% beduidend hoger dan die van jongere leeftijdscategorieën. Ouderen die moeten verhuizen in verband met een zorgbehoefte worden vaak geconfronteerd met een hogere huur of een hogere huurprijs per vierkante meter. De huurtoeslag compenseert deels de hogere huur.

Van de eigenaren-bewoners onder 75-plussers heeft bijna 60% geen hypotheek (meer). Mede hierdoor hebben zij gemiddeld een lage koopquote van 9,7%. Huishoudens op wiens woning nog wel een hypotheek rust, hebben een aanmerkelijk hogere koopquote van 19,0%; een waarde die overeenkomt met het landelijk gemiddelde. In vergelijking met de leeftijdsgroep 45 tot 75 jaar, liggen de koop- en woonquote van 75-plussers gemiddeld circa 2% hoger. Dit komt door het lage inkomen van laatstgenoemde groep.

Woonuitgavenschema huurders 2012 (gemiddelde bedragen in euro's per maand)



Woonuitgavenschema eigenaren-bewoners 2012 (gemiddelde bedragen in euro's per maand)



*: In dit overzicht zijn de onderhoudskosten die een eigenaar-bewoner maakt deels meegenomen. Meer informatie hierover staat in paragraaf 1.2 en in deze samenvatting.

1 Woonuitgaven en inkomen

1.1 Samenstelling woonuitgaven

De hoogte van de woonlasten is een belangrijk thema in het Nederlandse woonbeleid, naast de kwaliteit en beschikbaarheid van woningen. Het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties "bevordert een voldoende en evenwichtig aanbod van woningen met een duurzame kwaliteit en schept randvoorwaarden voor goed en betaalbaar wonen in Nederland, zowel koop als huur"[1].
Een belangrijke bron om de woonuitgaven te monitoren is het Woononderzoek Nederland (WoON). Het WoON is een uitgebreide, landelijke enquête, die sinds 1986 iedere vier en vanaf 2006 drie jaar gehouden wordt[2]. In deze studie wordt vooral gebruikgemaakt van de resultaten van de 2012-editie van het WoON, waarvan in april 2013 een algemene kernpublicatie is verschenen[3]. De ontwikkeling van de woonlasten in de periode 2009 - 2012 is in de kernpublicatie al beschreven. In deze woonlastenpublicatie wordt dat beeld verdiept door de woonlastenontwikkeling in de koop- en huursector te beschrijven naar diverse achtergrondkenmerken van huishoudens. Ook worden de woonlasten waar mogelijk vergeleken met eerdere versies van het WoON. In sommige analyses is gebruikgemaakt van aanvullende, externe bronnen. De enquêtering voor het WoON 2012 heeft plaatsgevonden in de periode september 2011 - mei 2012.
Hoeveel iemand wil uitgeven aan zijn of haar woning is een individuele keuze. Persoonlijke voorkeuren voor de woningkwaliteit geven de doorslag of een huishoudens veel of weinig geld uitgeeft aan wonen. De hoogte van de woonlasten worden door veel verschillende factoren bepaald, waarvan het beschikbare woningaanbod en de vraag de belangrijkste factoren zijn. De wisselwerking tussen vraag en aanbod is aan regels, afspraken en beleid gebonden. Verhuurders en hypotheekverstrekkers stellen doorgaans een maximum aan het bedrag dat huishoudens gegeven hun inkomen aan de woning mogen uitgeven. Het idee hierachter is tweeledig. Aan de ene kant willen verhuurder en geldverstrekker het risico beperken dat een huishouden de maandelijkse lasten niet meer kan voldoen. Dit is in het belang van de verhuurder en de geldverstrekker, omdat zij bij uitzetting en/of verkoop van de woning doorgaans de nodige kosten moeten maken. Aan de andere kant wordt het huishouden hiermee beschermd tegen problemen door te hoge woonuitgaven bij financiële tegenslag.
De woonuitgaven worden ook bepaald door factoren waar mensen geen directe invloed op hebben. De aangegane verplichtingen kunnen tijdens de looptijd veranderen, de huren kunnen stijgen en de bijkomende woonuitgaven kunnen fluctueren, zoals dit rapport verderop ook een daling hiervan laat zien.

[1] Te lezen op de website van de Rijksoverheid: http://www.rijksoverheid.nl/ministeries/bzk/organisatie/organogram

[2] Sinds 2006 heet de enquête WoonOnderzoek Nederland. Daarvoor was de naam WoningBehoefteOnderzoek. Sinds 2006 is ook de frequentie waarmee het WoON wordt uitgevoerd verhoogd van een maal per 4 jaar naar een maal per 3 jaar.

[3] Zie kernpublicatie WoON 2012 "Wonen in ongewone tijden - De resultaten van het woononderzoek Nederland 2012", Ministerie van VROM en CBS, 2013.

Verhuurders, zowel sociale als particuliere, selecteren ook op inkomen. Zij wijzen hun duurdere woningen doorgaans uitsluitend toe aan huishoudens die minimaal een bepaald inkomen verdienen. Particuliere verhuurders stellen vaak een inkomenseis van driemaal de huurprijs[4]. Huurders met een laag inkomen komen in aanmerking voor huurtoeslag. Woningen in de gereguleerde huursector zijn bedoeld voor huishoudens met lagere inkomens. Per 1 januari 2011 schrijft de Staatssteunregeling voor dat sociale verhuurders minimaal 90% van hun woningen aan de sociale doelgroep dienen toe te wijzen.

Het bedrag dat verstrekkers van hypothecaire leningen aan een huishouden voor de aanschaf van een woning mogen lenen is bepaald in de Gedragscode Hypothecaire Financiering (GHF). Hierin is vastgelegd dat bij de aanvraag rekening gehouden moet worden met de financiële positie, het betalingsgedrag in het verleden en de waarde van het onderpand. De maximale bruto woonlast (rente en aflossing vóór aftrek van hypotheekrente) wordt bepaald op basis van door het Nationaal Instituut voor Budgetvoorlichting (NIBUD) berekende leennormen. Afhankelijk van de hoogte van het inkomen mag een huishouden ongeveer vier- tot zesmaal het bruto jaarinkomen lenen. Huishoudens met een hoger inkomen mogen meer lenen, omdat zij geacht worden een minder groot deel van hun salaris uit te geven aan uitgavenposten als eten, kleding en vakantie.
De effecten van de aangepaste regels na 2012 in zowel de huursector als de koopsector kunnen in deze publicatie nog niet inzichtelijk gemaakt worden, omdat de enquêtes voor het WoON2012 zijn afgenomen voordat deze regels zijn ingevoerd[5]. De resultaten gaan over de periode 2009 - 2012.

1.2 Woonuitgaven huurders en kopers niet goed vergelijkbaar

In deze publicatie worden de woonuitgaven van huurders en kopers afzonderlijk besproken. De reden hiervoor is dat de woonuitgaven van beide groepen, en het beslag dat de woonuitgaven op het inkomen legt, niet goed vergelijkbaar zijn. Die onvergelijkbaarheid wordt voor een deel veroorzaakt door de verschillen in de voorraad huur- en koopwoningen en in de kenmerken van hun bewoners. De onvergelijkbaarheid is echter ook een gevolg van verschillen die inherent zijn aan de begrippen kopen en huren. Ten eerste worden in de woonuitgaven van kopers aflossingen meegenomen. Dit zijn weliswaar woonkosten, maar deze kosten zijn ook te beschouwen als besparingen die leiden tot vermogensopbouw. Huurders bouwen geen vermogen op in de woning. Anderzijds lopen kopers vermogensrisico: de woning kan minder waard worden. Dat risico is bij huurders niet aan de orde. Ten derde worden de onderhoudskosten in de koopsector beperkt meegenomen in de woonuitgaven. Onderhoud van koopwoningen wordt in dit rapport bij de woonuitgaven meegerekend als het wordt gefinancierd via een hypothecaire lening. In de huursector dekt de huur doorgaans wel de onderhoudskosten, maar pleegt een deel van de huurders zelf ook onderhoudswerkzaamheden. Vanwege deze grote verschillen tussen de huur- en de koopsector kan geen gelijkwaardige vergelijking worden gemaakt van de woonuitgaven van huurders en eigenaren-bewoners.

[4] Blogdirectwonen.nl 28 augustus 2012

[5] Uitzondering vormt de aangescherpte Staatssteunregeling die per 1 januari 2011 is ingevoerd en mogelijk al invloed op de resultaten heeft.

Intermezzo: Uitgaven onderhoud koopwoningen

De kosten van onderhoud worden in de publicatie deels bij de woonuitgaven meegerekend, namelijk voor zover dit met een (aanvullende) hypotheek is gefinancierd. Wat onderdeel is van de hypotheek kan immers met zekerheid worden beschouwd als reguliere maandelijkse woonlasten. De onderhoudsuitgaven vormen hierbij een moeilijk onderwerp, omdat onderhoud een subjectief karakter heeft. Mensen hebben verschillende voorkeuren over welk onderhoud met welke frequentie noodzakelijk is. Daarnaast is het onderscheid tussen onderhoud, verbetering en verfraaiing van de (eigen) woning niet objectief te maken. Deze twee punten maken het onmogelijk om een objectieve presentatie te geven van wat wordt bedoeld met ‘de onderhoudsuitgaven’. Er zijn ook nog praktische argumenten waarom de onderhoudsuitgaven nauwelijks goed in de maandelijkse woonlasten tot uitdrukking te brengen zijn. Onderhoud is incidenteel van karakter (bijvoorbeeld één keer per vijf jaar schilderen), waarvan de kosten bovendien op veel verschillende manieren worden betaald (op kasbasis, via persoonlijk krediet, via hypotheek, et cetera). Dit maakt het ingewikkeld om (bijvoorbeeld) via een enquête een betrouwbaar beeld te krijgen van de werkelijke, periodieke onderhoudsuitgaven, nog afgezien van de herinnering van de ondervraagde persoon.

1.2 Gebruikte kernindicatoren

Om de woonlasten in beeld te brengen worden ze afgezet tegen het inkomen. Dit resulteert in een aandeel, percentage of quote; verschillende begrippen om het relatieve belang van woonlasten uit te drukken. De volgende typen worden onderscheiden:

- De netto huurquote: de gemiddelde[6] verhouding tussen de netto vaste woonuitgaven (bruto huur[7] minus huurtoeslag) en het besteedbaar huishoudinkomen[8].
- De netto koopquote: de gemiddelde verhouding tussen de netto vaste woonuitgaven (som van rente, aflossing, eigenwoningforfait, minus hypotheekrenteaftrek en eventuele rijksbijdrage) en het besteedbaar huishoudinkomen.
- De woonquote voor huurders: de gemiddelde verhouding tussen de som van de netto vaste woonuitgaven van huurders vermeerderd met de bijkomende woonuitgaven (gas, warmte, water en licht en lokale lasten), en het besteedbaar huishoudinkomen.
- De woonquote voor eigenaren-bewoners: de gemiddelde verhouding tussen de som van de netto vaste woonuitgaven van eigenaren-bewoners vermeerderd met de bijkomende woonuitgaven (gas, warmte, water en licht en lokale lasten), en het besteedbaar huishoudinkomen.

De verschillende typen quoten geven een indicatie van het relatieve belang van de woonuitgaven. Dit schetst echter maar een beperkt beeld. Zo verschaft het geen beeld van het restinkomen, de hoogte van

[6] Gemiddelde quoten worden berekend door eerst per huishouden de quote te berekenen en deze vervolgens voor alle huishoudens te middelen (zie begrippenlijst)

[7] De basishuur is de som van de kale huur en de subsidiabele servicekosten, zie ook de begrippenlijst achter in dit rapport.

[8] Bij het netto besteedbaar inkomen worden inkomsten en uitgaven die verbonden zijn aan wonen, zoals eigenwoningforfait en hypotheekrenteaftrek, buiten beschouwing gelaten. Zie de begrippenlijst voor de uitgebreidere beschrijving.

het inkomen dat overblijft na aftrek van de woonlasten. Ook bied het geen inzicht in mogelijke risico's en vermogensopbouw. In deze publicatie zullen de woonlastenontwikkelingen van verschillende type huishoudens met deze quoten worden geanalyseerd, omdat het wel de meest directe indicator is. Daarbij past echter ook de kanttekening dat huishoudens tijdelijk een laag inkomen en daardoor een hoge quote kunnen hebben. Voor de discussie over de kosten van het wonen zijn dergelijke tijdelijke inkomenssituaties van minder belang (zie intermezzo op pagina 13).

De woonuitgaven

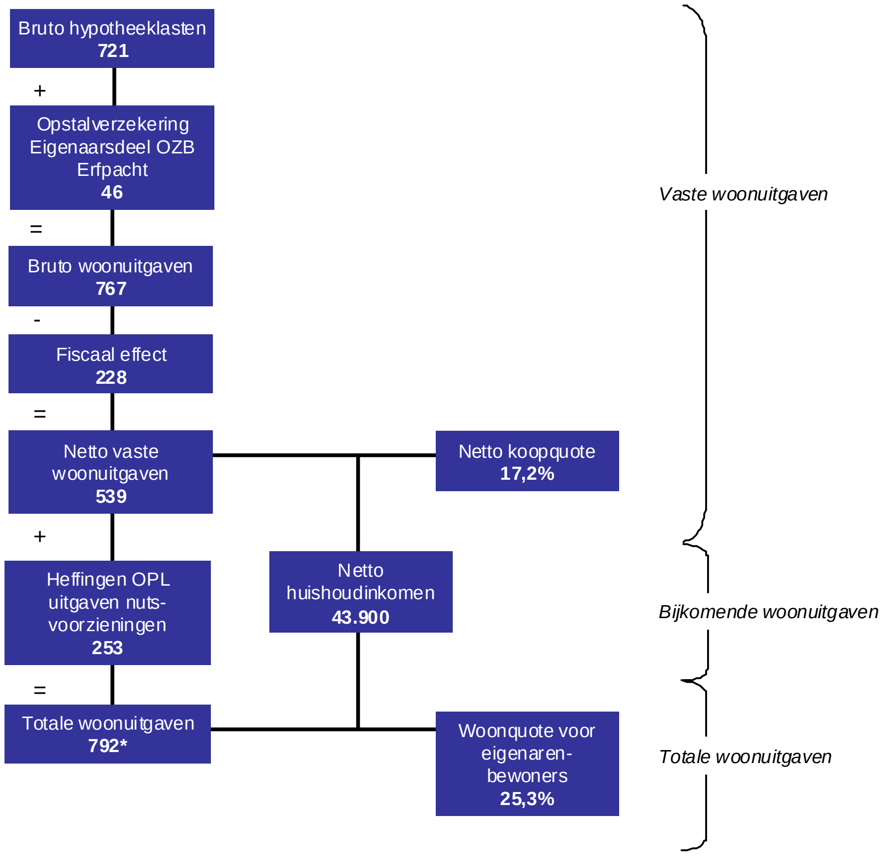
De componenten waaruit de woonuitgaven voor huurders en eigenaren-bewoners zijn opgebouwd staan afgebeeld in Figuur 1.1. De genoemde bedragen zijn gemiddelden voor 2012[9]. De bruto woonuitgaven van een eigenaar-bewoner bestaan uit vier onderdelen: (1) hypotheeklasten - rente en (mogelijk) een deel aflossing en de overlijdensrisicoverzekering; (2) een opstalverzekering – verplicht door de bank wanneer er een hypotheek voor de woning afgesloten is; (3) de onroerende zaakbelasting; en (4) een eventuele erfpachtcanon. Een eigenaar-bewoner kan een deel van de betaalde hypotheekrente terugkrijgen van het Rijk. Daarnaast betaalt hij belasting over de inkomsten uit de eigen woning, het zogeheten eigenwoningforfait[10]. Het saldo van hypotheekrenteaftrek en eigenwoningforfait is het fiscaal effect van de eigen woning. Tot dit fiscaal effect wordt ook de maandelijkse rijksbijdrage gerekend, die een aantal kopers met een laag inkomen ontvangt in het kader van de Wet bevordering eigenwoningbezit[11]. De netto woonuitgaven – het bedrag dat een eigenaar-bewoner per saldo maandelijks aan zijn woning betaalt – is het bedrag van de bruto woonuitgaven minus het fiscaal effect.

Huurders hebben geen hypotheeklasten, maar betalen de kale huur en de servicekosten. In het lastenschema gaan we uit van de huur inclusief subsidiabele servicekosten. Dat is het bedrag op basis waarvan het Rijk, mocht de huurder daarvoor in aanmerking komen, de hoogte van de huurtoeslag vaststelt. De netto woonuitgaven van een huishouden in een huurwoning bestaan uit de huur plus (een deel van) de servicekosten minus (eventuele) huurtoeslag die ontvangen wordt.

[9] Vanwege de koppeling met gegevens van de Belastingdienst hebben de inkomens in het WoON 2012 betrekking op de aangifte over het jaar 2011. Dat was in de twee voorgaande edities van het WoON ook zo: de inkomens in het WoON 2009 hadden betrekking op het jaar 2008; WoON 2006 op 2005. De koppeling aan WBO 2002 heeft achteraf plaatsgevonden en betreft wel informatie over het jaar van het WBO, dus informatie over de aangifte over 2002. De inkomensgerelateerde analyses in deze studie verwijzen naar de editie van het WoON, maar hebben vanaf WoON 2006 feitelijk betrekking op het voorafgaande jaar.

[10] Het eigenwoningforfait kan niet hoger zijn dan de rente van schulden voor zover aangegaan ter verwerving, verbetering en onderhoud van de eigen woning (Wet Hillen, 2005).

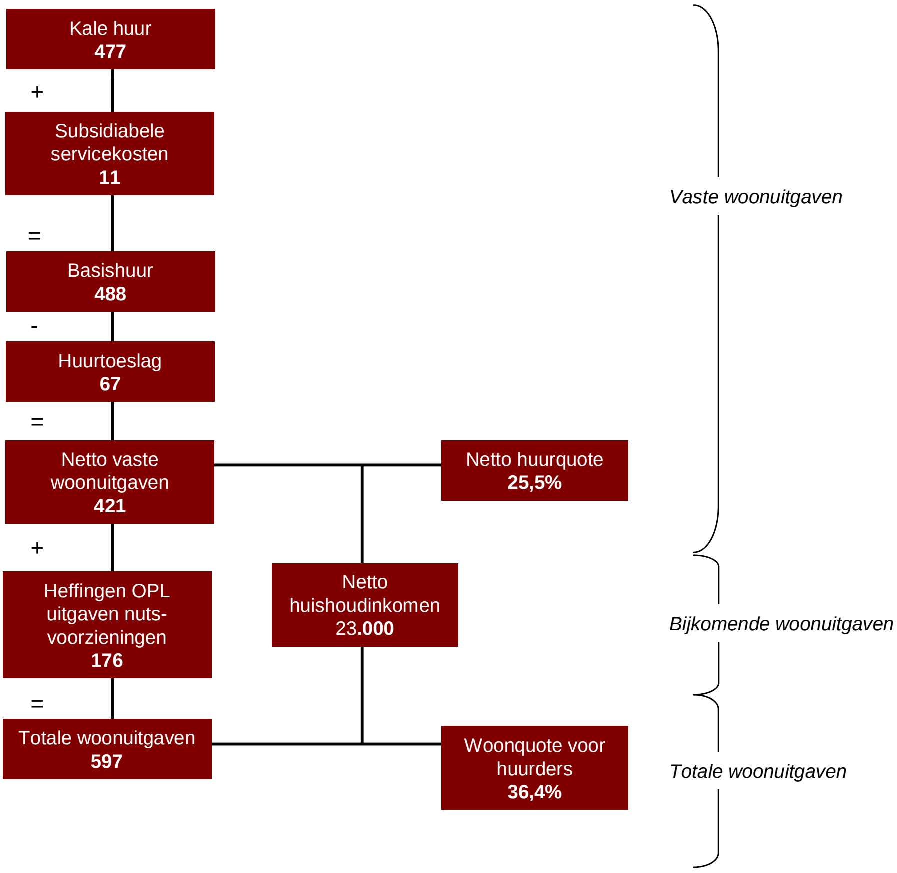
[11] Deze regeling is inmiddels stopgezet. Vanaf maart 2010 is er geen budget meer voor nieuwe aanvragen. Huishoudens die voor maart 2010 een subsidie toegekend hebben gekregen, komen in bepaalde gevallen in aanmerking voor een verlenging.



Figuur 1.1: Woonuitgavenschema eigenaren-bewoners 2012 (gemiddelde bedragen in euro's per maand) [12]

*: In dit overzicht zijn de onderhoudskosten die een eigenaar-bewoner maakt deels meegenomen. Meer informatie hierover is opgenomen in paragraaf 1.2.

[12] Voor een toelichting op elk van de elementen zie de begrippenlijst, achter in deze publicatie.



Figuur 1.2: Woonuitgavenschema huurders 2012 (gemiddelde bedragen in euro's per maand)

De componenten van woonuitgaven in bovenstaande schema's worden in het vervolg van dit rapport nader geanalyseerd. In hoofdstuk 2 staan we stil bij de situatie in de huursector en in hoofdstuk 3 komt de koopsector aan bod. Aandacht wordt besteed aan het inkomen en de woonuitgaven van huishoudens naar samenstelling, alsmede de ontwikkeling ervan in de tijd. Het restant van dit inleidende hoofdstuk gaat in op de inkomensontwikkeling van huishoudens gedurende de afgelopen jaren en de verschillen tussen de huur- en koopsector wat betreft de samenstelling van de woningvoorraad en de bewoners.

Intermezzo: Woonuitgavenquoten berekend op basis van het WoON

Bij de analyse van woonlasten met behulp van het WoON is het gebruikelijk om de woonuitgavenquoten te maximeren op 99,7% Een dergelijke aftopping wordt gebruikt om huishoudens die tijdelijk een zeer laag of negatief inkomen hebben buiten de standaardanalyses over de woonlastenontwikkeling te houden. Echter, een aftopping op 99,7% is tamelijk willekeurig. Een quote van 90% of 80% is voor een huishouden ook vrijwel onmogelijk structureel op te brengen, tenzij het huishouden over een groot vermogen beschikt. In het WoON 2012 gaat het om 1,5% van alle eigenaren-bewoners en 1,4% van alle huurders die een quote hebben boven de 99,7%.

Nagegaan is of er alternatieven zijn om met extreme woonquoten om te gaan in analyses op steekproefonderzoek als het WoON. De uitwerking hiervan staat beschreven in bijlage III. Hieronder zijn twee alternatieven gecombineerd tot een berekening waarbij uitsluitend huishoudens zijn geselecteerd met ten minste een minimum inkomen (zie bijlage) en als belangrijkste inkomstenbron loon, uitkering of pensioen. Deze waarden zijn vergeleken met de gebruikelijke quotenormering met aftopping op 99,7% voor alle huishoudens.

Tabel 1.1 Huishoudens naar inkomensquintiel en netto huur- en koopquote (uitsluitend huishoudens met een minimuminkomen en inkomsten uit loon, pensioen of uitkering naar inkomensquintiel en (2009 en 2012)

	Huur 2009		Huur 2012		Koop 2009		Koop 2012	
	netto huurquote	aantal	netto huurquote	aantal	netto koopquote	aantal	netto koopquote	aantal
Laagste inkomens	24,7%	609.200	27,9%	541.000	16,8%	131.200	19,9%	102.100
Quintiel 2	22,5%	865.800	24,1%	873.100	18,4%	508.500	19,9%	470.800
Quintiel 3	19,3%	530.200	21,1%	538.900	16,1%	793.300	17,4%	844.200
Quintiel 4	15,2%	273.600	17,0%	271.300	14,6%	1.027.900	15,6%	1.050.200
Hoogste inkomens	12,0%	116.500	12,7%	99.600	12,1%	1.031.000	12,7%	1.087.200
Totaal	21,0%	2.395.200	23,0%	2.323.900	14,9%	3.491.900	15,8%	3.554.400

Tabel 1.2 Huishoudens naar inkomensquintiel en netto huur- en koopquote (alle huishoudens, berekend op basis van een maximale netto huur- of koopquote van 99,7% (2009 en 2012)

	Huur 2009		Huur 2012		Koop 2009		Koop 2012	
	netto huurquote	aantal	netto huurquote	aantal	netto koopquote	aantal	netto koopquote	aantal
Laagste inkomens	30,3%	960.800	33,3%	988.800	34,3%	231.900	40,6%	224.600
Quintiel 2	22,7%	895.900	24,3%	915.200	19,0%	550.300	21,0%	518.100
Quintiel 3	19,3%	563.200	21,2%	575.300	16,4%	870.400	18,0%	937.400
Quintiel 4	15,2%	302.400	16,9%	302.900	14,9%	1.153.500	15,9%	1.190.800
Hoogste inkomens	11,6%	146.500	12,6%	122.700	11,9%	1.314.300	12,5%	1.364.800
Totaal	23,2%	2.868.900	25,5%	2.905.000	15,9%	4.120.400	17,2%	4.235.800

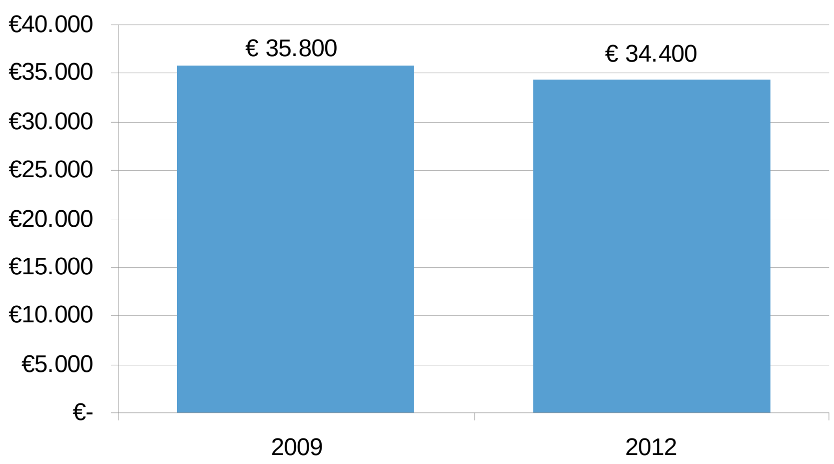
De netto huurquote in 2012 komt bij deze alternatieve berekening op 23,0% in plaats van 25,5% op basis van de reguliere berekeningsmethode. Bij de netto koopquote is het verschil iets minder groot, 15,8% volgens de alternatieve methode, 17,2% volgens de reguliere berekening. De verschillen tussen beide benaderingen zijn vooral groot in het laagste inkomensquintiel. Deze korte analyse maakt duidelijk dat onderscheid tussen huishoudens met reguliere inkomens en een vrij grote groep huishoudens met variërende inkomsten van belang is om de juiste onderzoekmatige en beleidsmatige conclusies te kunnen trekken. In de volgende hoofdstukken wordt de aftoppingsmethode gebruikt voor de berekening van woonquoten, tenzij dit expliciet vermeld wordt.

1.3 Ontwikkeling van inkomens

In deze paragraaf komt de inkomensontwikkeling van alle particuliere huishoudens tussen 2009 en 2012 aan de orde. Dat zijn niet alleen huishoudens die in een woning wonen maar ook in een zogenaamde Bewoonde Andere Ruimten zoals woonboten, kamerbewoning en dergelijke. Ook huishoudens met tijdelijk een laag of negatief inkomen zijn in de analyse meegenomen.

Netto besteedbaar inkomen gedaald

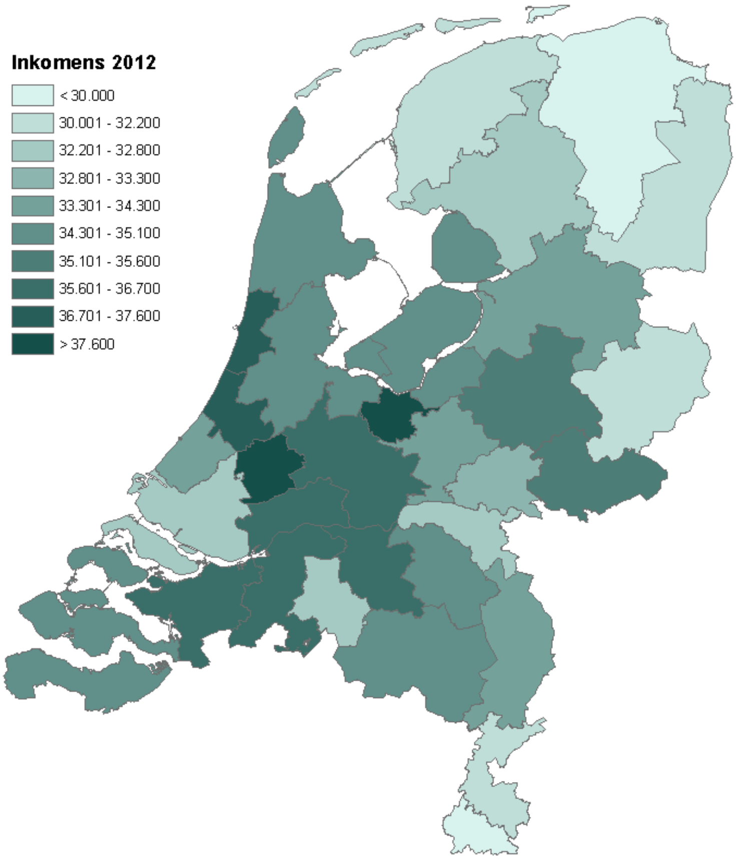
Tussen 2009 en 2012 is het gemiddeld besteedbaar inkomen van de huishoudens met 4% gedaald. De gemiddelde daling per huishouden bedroeg ongeveer € 1.400. In 2012 bedraagt het besteedbaar inkomen van een Nederlands huishouden gemiddeld € 34.400 (figuur 1.3).



Figuur 1.3: Ontwikkeling gemiddeld netto besteedbaar huishoudinkomen 2009 - 2012 in constante prijzen, prijspeil 2012

Regionale inkomensverschillen

Nederland kent grote regionale inkomensverschillen. Aan de hand van een indeling in 32 op basis van migratiestromen bepaalde woningmarktgebieden is het besteedbaar inkomen in de regio met het hoogste gemiddeld besteedbare inkomen 38% hoger dan in de regio met het laagste. In het Noorden van het land zijn de inkomens gemiddeld het laagst, in regio's in het midden van het land en enkele uitlopers naar het delen van het land het hoogst. Voor een deel hangen de gepresenteerde regionale verschillen samen met de kenmerken van de bevolking. Zo is in gebieden met een bovengemiddeld aandeel alleenstaanden of ouderen ligt het gemiddelde inkomen lager.



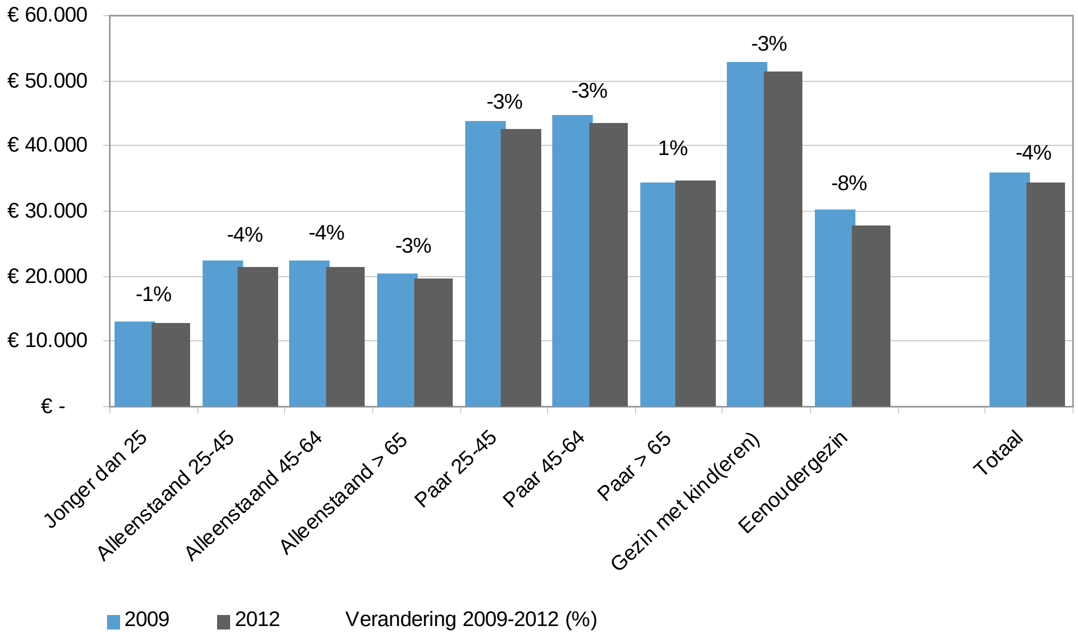
Figuur 1.4: Gemiddeld netto besteedbaar huishoudinkomen in euro's per woningmarktgebied, 2012

Inkomensontwikkeling naar type huishouden

In figuur 1.5 is een overzicht opgenomen van de ontwikkeling van het reëel gemiddeld besteedbaar jaarinkomen (in prijzen 2012) naar type huishoudens. Paren, al dan niet met kinderen, hebben gemiddeld genomen het hoogste inkomen. Onder de paren zitten veel tweeverdieners. Binnen de categorie paren verdienen gezinnen het meest; oudere paren (ouder dan 65 jaar) het minst. Eenoudergezinnen hebben een iets hoger gemiddeld inkomen dan alleenstaanden. Van de alleenstaanden heeft de groep 65 jaar en ouder het laagste inkomen. In vergelijking met oudere paren is de gemiddeld hogere leeftijd van de oudere

alleenstaanden en de lagere pensioenopbouw van deze generatie daar de oorzaak van. In hoofdstuk 4 gaan we uitgebreid in op de inkomenspositie en woonuitgaven van de ouderen.

Ten opzichte van 2009 zijn vrijwel alle typen huishoudens er qua inkomen op achteruit gegaan. De grootste daling treedt op bij eenoudergezinnen (-8%). Deze groep kan het hardst getroffen zijn door de werkloosheidstoename, bijvoorbeeld door het grotere aandeel parttimers in deze groep. De terugval in inkomen van alleenstaanden in de leeftijd 25-64 jaar (-3% en -4%) en van paren met of zonder kinderen (gemiddeld -3%) is eveneens aanzienlijk. De economische crisis heeft in deze jaren toegeslagen met als gevolg dat de werkloosheid is toegenomen, de lonen bevroren en de fiscale lasten zijn gestegen. Opvallende uitzondering vormen de oudere paren, waarvan het inkomen in deze crisisperiode juist met 1% gestegen is. Bij deze groep speelt mee dat er de afgelopen jaren een groep ouderen de pensioengerechtigde leeftijd bereikt heeft die tijdens hun werkende leven een hoger pensioen heeft kunnen opbouwen dan vorige generaties Deze ontwikkeling zal zich de komende jaren blijven voordoen.



Figuur 1.5: Reële, besteedbaar huishoudinkomen, in constante prijzen (linkeras) en als procentuele toename (rechteras) naar type huishouden, 2009 en 2012 (prijspeil 2012)

De economische crisis raakt het inkomen van huishoudens op verschillende manieren. Zo zijn inkomens van bepaalde groepen werknemers tussen 2009 en 2012 een of meerdere jaren bevroren. Ook de ontwikkeling van uitkeringen en pensioenen hebben niet altijd de CBS-prijsindex gevolgd, waardoor de hoogte reëel gedaald is. Naast de inkomensontwikkeling per inkomensbron is ook de verdeling van de huishoudens over de inkomensbronnen veranderd.
De algemene kernpublicatie over WoON2012 “Wonen in ongewone tijden” (pagina 12) gaat aan de hand van WoON2009 en WoON2012 in op zowel de inkomensdaling als de verschuiving. Hierbij wordt aangetoond dat onderscheiden naar inkomensbron vrijwel alle typen huishoudensamenstellingen er op achteruit zijn gegaan. Dat wil echter niet zeggen dat alle of de meeste individuele huishoudens er op achteruit zijn gegaan. De toegenomen werkloosheid heeft namelijk een scheve verdeling, die het

totaalbeeld gemiddeld naar beneden trekt. Het is dus niet zo dat alle huishoudens er 4% op achteruit zijn gegaan. Dit percentage is een gemiddelde van huishoudens wiens reële inkomen niet of nauwelijks gedaald is en van huishoudens die er fors op achteruit gegaan zijn, bijvoorbeeld omdat één van de leden werkloos is geworden.

Huishoudens met belangrijkste inkomensbron een eigen onderneming of vermogen gelden als meest negatieve uitschieters. De analyse maakt duidelijk dat het aantal huishoudens dat rond moet komen van een uitkering en pensioen behoorlijk is toegenomen. Dit zijn twee bronnen waarvan het inkomen lager ligt dan het landelijk gemiddelde. De algemene, gemiddelde inkomensdalingen uit figuur 1.4 en figuur 1.5 kunnen beschouwd worden als de combinatie van beide effecten.

1.4 Verschillen tussen huur en koop

De samenstelling van de voorraad huurwoningen naar type, grootte en locatie wijkt sterk af van die van de koopwoningen. Nauw samenhangend daarmee verschillen ook de bewoners van huur- en koopwoningen sterk naar inkomen, huishoudensamenstelling en leeftijd. In deze paragraaf gaan we in op deze verschillen.

Huurwoningen: kleiner en meer in grote(re) steden

In Nederland staan in totaal 7,1 miljoen woningen. Meer dan de helft, 59% van deze woningen, wordt bewoond door de eigenaar, de overige 41% door huurders. De huurwoningvoorraad bestaat voor 56% uit meergezinswoningen, bij de koopwoningen is dat 15%. De helft van alle huurwoningen heeft 1 tot 3 kamers, bij de koopwoningen is dat 15%. Van de eengezinskoopwoningen heeft 56% 5 of meer kamers, terwijl dat bij de eengezinshuurwoningen 15% is.

Ook de verschillen in woonoppervlak zijn groot. Gemiddeld hebben huurwoningen 80 m² woonoppervlak, tegenover koopwoningen 140 m². Ook bezien naar aantal kamers is het gemiddeld woonoppervlak van huurwoningen beduidend kleiner dan van koopwoningen.

Tabel 1.3: Samenstelling woningvoorraad naar eigendomsvorm, woningtype en aantal kamers, 2012

	Eengezinswoningen				Meergezinswoningen			Totaal
	1 - 3 kamers	4 kamers	5+ kamers	Totaal	1 - 3 kamers	4+ kamers	Totaal	
Huurwoningen	8%	22%	14%	44%	42%	14%	56%	100%
Koopwoningen	5%	24%	56%	85%	10%	5%	15%	100%
Totale voorraad	7%	23%	39%	68%	23%	9%	32%	100%

Tabel 1.4: Gemiddelde woonoppervlak naar eigendomsvorm, woningtype en aantal kamers, 2012

	Eengezinswoningen				Meergezinswoningen			Totaal
	1 - 3 kamers	4 kamers	5+ kamers	Totaal	1 - 3 kamers	4+ kamers	Totaal	
Huurwoningen	80	95	115	100	65	85	70	80
Koopwoningen	105	125	165	150	85	110	90	140
Totale voorraad	90	115	155	135	70	95	75	115

Koopsector trekt hogere inkomensgroepen

Eigenaren-bewoners hebben een hoger besteedbaar inkomen dan huurders. Huurwoningen zijn gemiddeld goedkoper en kleiner. Hierdoor trekken ze over het algemeen huishoudens aan met een lager inkomen: alleenstaanden, eenverdieners, ouderen met een uitkering en jongeren die studeren of aan het begin van hun arbeidscarrière staan. Daarnaast is er groep hogere inkomens die huren vanwege de flexibiliteit en mobiliteit die een huurwoning biedt, of omdat een huurwoning het best past bij hun persoonlijke – bijvoorbeeld tijdelijke – situatie.

Door de tijd heen hebben veel hogere inkomensgroepen een huis gekocht. Het fiscale beleid was hierbij een belangrijke stimulans. Samen met het feit dat voor rijkere huishoudens weinig mogelijkheden zijn om buiten de sociale huursector een qua budget en kwaliteit passende huurwoning te huren, heeft bijgedragen aan een verschuiving van meer welvarende huishoudens uit de huur- naar de koopsector.

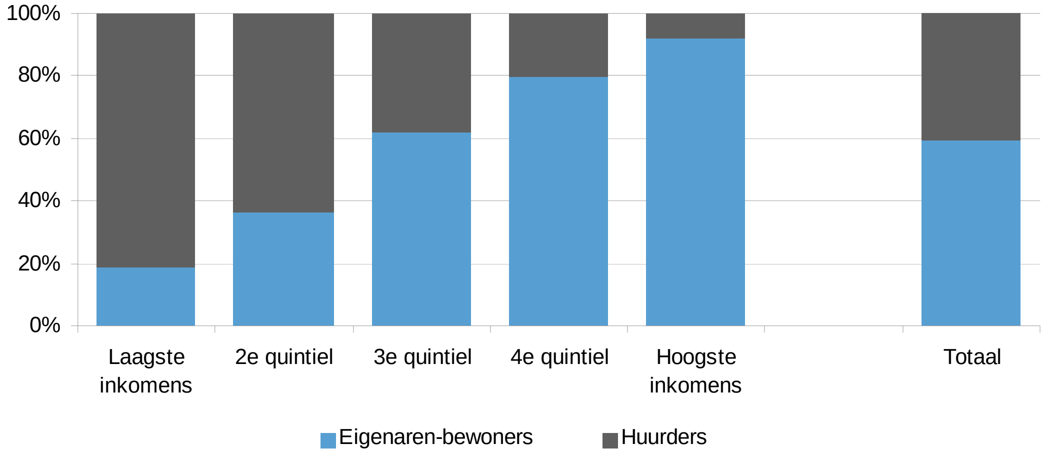
Tabel 1.5: Huishoudens naar type, leeftijd, eigendomsvorm woning en gemiddeld netto besteedbaar huishoudinkomen, 2012

Type Huishouden	Totaal aantal huishoudens	waarvan		Gemiddeld besteedbaar huishoudinkomen	
		koop	huur	koop	huur
Jonger dan 25 jaar	210.000	19%	81%	€ 28.000	€ 14.500
Alleenstaand 25-45	770.000	42%	58%	€ 27.800	€ 17.900
Alleenstaand 45-64	740.000	41%	59%	€ 27.400	€ 17.700
Alleenstaand > 65	840.000	33%	67%	€ 24.800	€ 17.300
Paar 25-45	410.000	67%	33%	€ 46.900	€ 34.100
Paar 45-64	820.000	78%	22%	€ 47.000	€ 31.800
Paar > 65	850.000	65%	35%	€ 39.400	€ 26.200
Paar met kind(eren)	2.000.000	82%	18%	€ 54.500	€ 37.100
Eenoudergezin	490.000	38%	62%	€ 35.200	€ 23.300
Totaal	7.140.000	59%	41%	€ 43.900	€ 23.000

Tabel 1.6: Gemiddeld netto besteedbaar inkomen eigenaren-bewoners en huurders, 2002 – 2012 (prijspeil 2012)

Jaar	Koop (abs.)	Huur (abs.)	Verschil (abs.)	Verschil (%)
2002	€ 44.000	€ 25.300	€ 18.700	74%
2006	€ 40.600	€ 22.700	€ 17.900	79%
2009	€ 45.400	€ 24.400	€ 21.100	86%
2012	€ 43.900	€ 23.000	€ 20.900	91%

Figuur 1.6 toont aan dat anno 2012 van de huishoudens uit de hoogste inkomensklasse (quintiel vijf[13]), 8% huurder is. Omgekeerd is 19% van de huishoudens in het laagste inkomensquintiel eigenaren-bewoners. In bijlage 2 is meer informatie opgenomen over de ontwikkeling van de inkomensverschillen tussen huurders en eigenaren-bewoners.



Figuur 1.6: Huishoudens naar type eigendomsvorm woning en inkomen per inkomensquintiel, 2012

[13] Quintielen zijn oplopende klassen die een groep in vijf even grote delen opdeelt. Zie begrippenlijst voor de inkomensgrenzen.

2 Woonuitgaven van huurders

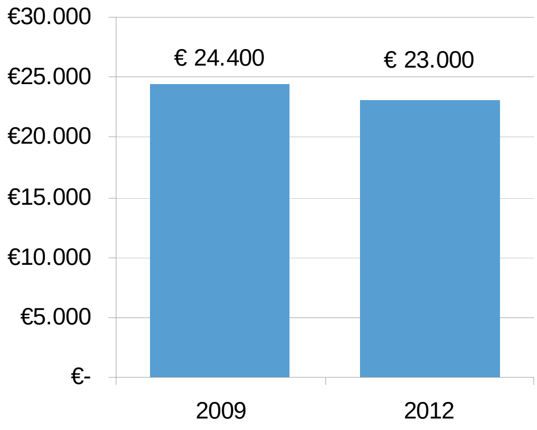
De woonquote van huurders is in de periode 2009 - 2012 toegenomen van 34,1% in 2009 naar 36,4% in 2012. De belangrijkste oorzaak hiervan is een negatieve inkomensontwikkeling. De achtergronden van de inkomensdaling zijn beschreven in paragraaf 1.3. In dit hoofdstuk wordt de ontwikkeling beschreven van de verschillende componenten die de woonquote voor huurders bepalen. Verder worden de verschillen in huurquoten tussen typen huishoudens in beeld gebracht. Ten slotte wordt ingegaan op de woonuitgaven van de doelgroep voor de huurtoeslag en de inkomensgroepen uit het inkomensafhankelijk huurbeleid.

Tabel 2.1: Gemiddelde reële woonuitgaven, inkomen en woonquote van huurders, 2009 - 2012 (prijspeil 2012)

	2009	2012	ontwikkeling 2009-2012
Bruto woonuitgaven (huur)	€ 463	€ 488	5%
Netto woonuitgaven (huur – huurtoeslag)	€ 404	€ 421	4%
Bijkomende woonuitgaven	€ 182	€ 176	-3%
Totale woonuitgaven	€ 587	€ 597	2%
Netto besteedbaar Inkomen	€ 24.360	€ 23.020	-6%
Netto huurquote	23,2%	25,5%	+2,3%-punt
Totale woonquote voor huurders	34,1%	36,4%	+2,3%-punt

2.1 Inkomens in de huursector

In paragraaf 1.3 is de gemiddelde inkomensontwikkeling van alle huishoudens aan de orde geweest. Het gemiddeld besteedbaar huishoudinkomen van huurders is tussen 2009 en 2012 reëel met 5,5% gedaald; van € 24.400 naar € 23.000. Naast de economische recessie en de toegenomen werkloosheid is een oorzaak van deze daling het verschijnsel dat huurders met een bovengemiddeld inkomen de huursector hebben verlaten (zie ook bijlage II).



Figuur 2.1: Ontwikkeling gemiddeld netto besteedbaar huishoudinkomen huurders 2009 - 2012, in constante prijzen (prijspeil 2012)

2.2 Ontwikkeling van de huur sinds 1986

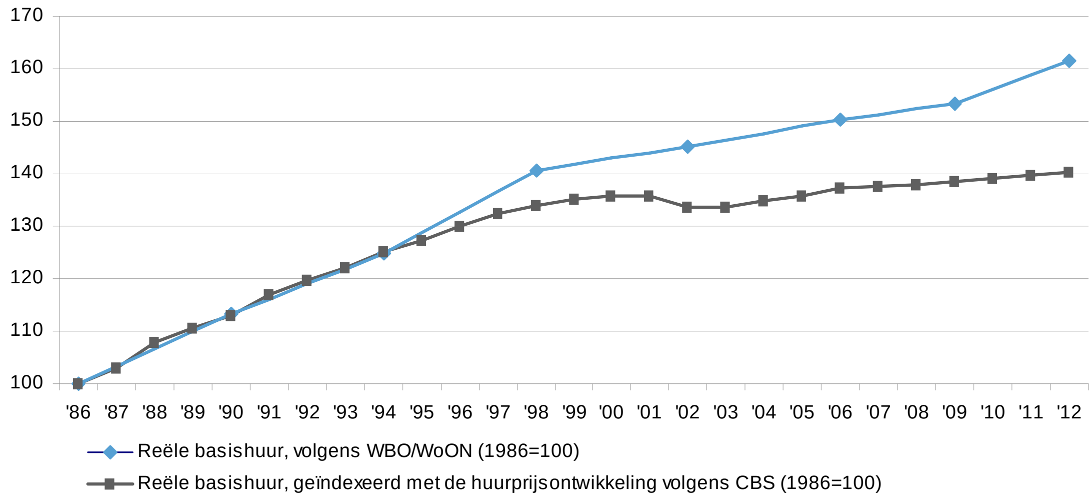
De gemiddelde huur, die opgebouwd is uit kale huur en subsidiabele servicekosten, is sinds 1986 toegenomen. In 1986 kostte een gemiddelde huurwoning iets meer dan € 300 per maand (prijspeil 2012). In 2012 is de huur opgelopen tot € 488 per maand. Dit komt neer op een reële toename met 62%.

De stijging van de gemiddelde huur is te splitsen in drie componenten: (1) de gerealiseerde jaarlijkse huurverhogingen, (2) huurharmonisatie bij verhuurmutaties, en (3) huurverhogingen als gevolg van verbeteringen van de woningvoorraad.

Het Ministerie van BZK stelt jaarlijks een maximale, jaarlijkse huurverhoging vast. In het geval van zittende huurders dienen verhuurders zich aan dit maximum te houden. Voor nieuwe verhuringen kunnen verhuurders, binnen de grenzen van het woningwaarderingsstelsel (WWS), de kale huurprijs opnieuw vaststellen. Dit laatste kan leiden tot harmonisaties (zie begrippenlijst). Volgens het CBS bedroeg sinds 1986 de nominale gerealiseerde huurverhoging (inclusief harmonisatie) gemiddeld 3,3 % per jaar.[1] Daarmee groeiden de huren gemiddeld per jaar ruim 1,3%-punt sneller dan de consumentenprijsindex. Met deze boveninflatoire prijsstijging van de huren kan tweederde van de totale reële stijging van de huur tussen 1986 en 2012 worden verklaard.

De overige toename van de huren is toe te schrijven aan veranderingen in de voorraad huurwoningen. Doorgaans is de kwaliteit van nieuwbouwwoningen aanzienlijk beter dan de kwaliteit van de bestaande voorraad. Daarnaast is een deel van de bestaande huurwoningen ingrijpend verbeterd. Ook zijn veel van de slechtste woningen gesloopt. De huidige voorraad huurwoningen is dus van aanzienlijk betere kwaliteit dan de voorraad huurwoningen van 25 jaar geleden. Op grond van het WWS mag hiervoor een hogere kale huur worden gevraagd. Dit verklaart het overige deel van de totale reële toename van de huur tussen 1986 en 2012. Figuur 2.2 toont de twee componenten van de reële huurontwikkeling voor de periode van 1986 tot en met 2012.

[1] De omvang van het harmonisatie-effect kan pas sinds 2007 met behulp van de CBS Huurenquête worden geraamd.

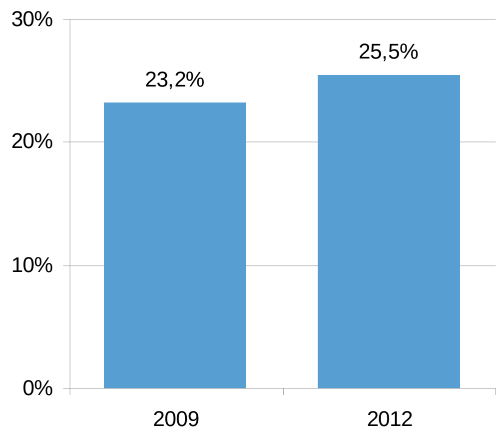


Figuur 2.2: Ontwikkeling gemiddelde reële huur 1986 - 2012 (prijspeil 2012), index 1986 = 100, uitgesplitst naar prijs- en volumemutaties. (bron: WoON/WBO, CBS huurprijsindex en CBS consumentenprijsindex. Tussenliggende jaren bij WOON/WBO zijn geïnterpoleerd)

2.3 Netto woonuitgaven van huurders

Anno 2012 is de huur van een huurwoning gemiddeld € 488 per maand. Meer dan een derde van alle huurders ontvangt huurtoeslag (38%). De hoogte van de huurtoeslag per maand ligt gemiddeld op € 176 per ontvanger (op basis van het WoON); over alle huurders bedraagt dit gemiddeld € 67 per maand. Wanneer de huurtoeslag wordt verrekenend met de huur, resulteert dit in een gemiddelde, netto huur voor alle huurders van € 421 per maand. De netto huurquote van alle huurders bedraagt 25,5%.

In de periode 2009 - 2012 is het aantal huurders dat huurtoeslag ontvangt gestegen van 35% naar 38%. De gemiddelde huurtoeslag per ontvanger steeg gecorrigeerd voor inflatie van € 167 naar € 176 per maand. De netto huuruitgaven zijn gecorrigeerd voor inflatie met gemiddeld 4% toegenomen. Daar het reëel besteedbaar inkomen van huurders de afgelopen drie jaar gemiddeld met ongeveer 6% is afgenomen, is per saldo de netto huurquote behoorlijk gestegen, namelijk van 23,2% naar 25,5%, een toename met 2,3%-punt. De volgende figuur beeldt dit af.



Figuur 2.3: Netto huurquote, 2009 - 2012

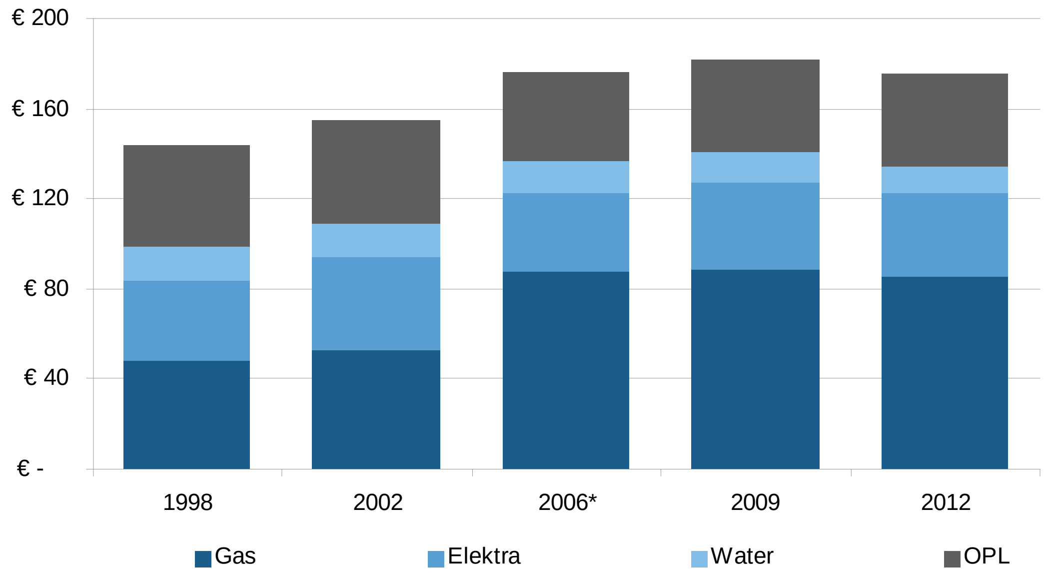
2.4 Bijkomende woonuitgaven van huurders

De bijkomende woonuitgaven voor huurders zijn tussen 2009 en 2012, tegen de langjarige trend in, van gemiddeld € 182 naar € 176 per maand teruggelopen, een daling van 3%. Figuur 2.4 brengt deze trendbreuk in beeld. In deze studie zijn de bijkomende woonuitgaven gedefinieerd als (1) de vaste uitgaven aan gas en warmte, elektra, water en (2) heffingen van openbaar publiekrechtelijke lichamen (OPL) zoals gemeente en waterschap. Uitgaven die een meer incidenteel karakter hebben, zoals eventueel onderhoud aan de woning door de huurder, rekenen we in deze publicatie niet apart tot de bijkomende woonuitgaven. In de huur is echter (mogelijk een deel van) het onderhoud doorberekend.

Over een langere periode bekeken zijn in reële termen de bijkomende woonuitgaven voor huurders sinds 1998 met bijna een kwart gestegen (22%). De toename komt uitsluitend door de gestegen lasten voor energie (elektra[2] en gas[3]). Het bedrag dat een huishouden in een huurwoning uitgeeft aan de overige posten (OPL en water) is sinds 1998 min of meer constant gebleven.
Doorslaggevend in de stijging van de energie-uitgaven is de ontwikkeling van de eenheidsprijzen voor gas en elektra. Deze zijn de afgelopen veertien jaar meer dan verdubbeld, blijkt uit figuur 2.4. De uitgaven aan gas en elektra zijn minder hard gestegen dan de eenheidsprijzen, omdat het verbruik van gas en elektra in dezelfde periode (1998 - 2012) per huurder met respectievelijk 10% en 7% is afgenomen. Dit is voor een groot deel toe te schrijven aan energiebesparende aanpassingen aan de woningvoorraad en zuinigere elektrische apparaten. Daarnaast is het ook waarschijnlijk dat juist de hogere energieprijzen ervoor hebben gezorgd dat huishoudens hun gedrag hebben aangepast en spaarzamer met energie zijn geworden.

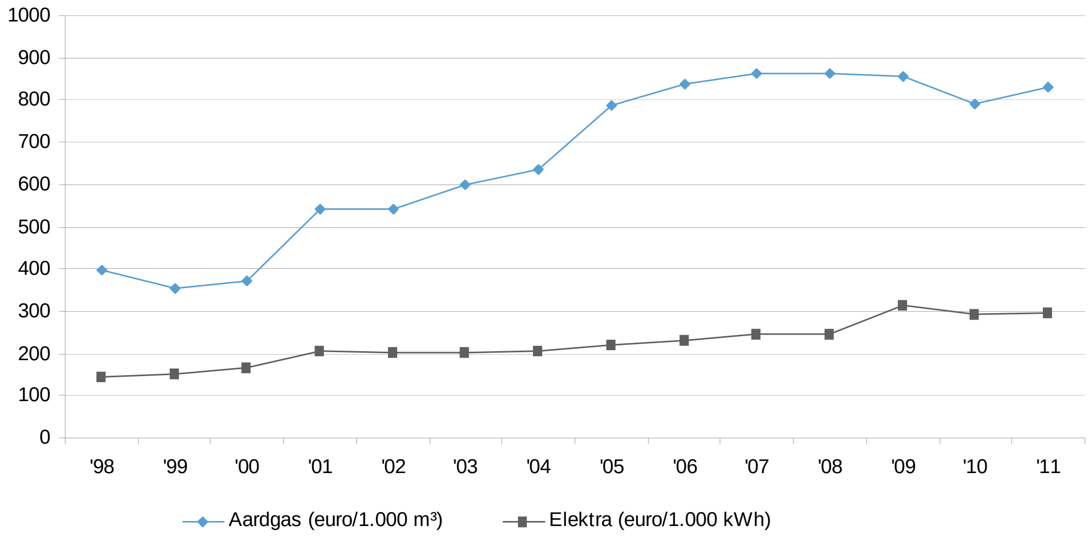
[2] Vanaf 2006 is de energiebelasting ingevoerd. Voor elke kubieke meter gas en elke kWh stroom brengt de energieleverancier (namens de overheid) belasting in rekening. Een deel van het huishoudelijk energieverbruik is onbelast, aangezien energie een basisbehoefte is. Dit deel wordt gecompenseerd via een belastingvermindering (heffingskorting). Deze korting is onafhankelijk van het verbruik en wordt per elektriciteitsnota verrekend. In de gepresenteerde waarden is de korting in zijn geheel van de elektriciteitslasten afgetrokken. Dit verklaart de daling van deze lasten tussen 2002 en 2006. De onderlinge verhouding binnen energielasten tussen gas en elektra wordt hiermee ook vertekend.

[3] Het gasverbruik is gecorrigeerd voor jaarlijkse temperatuurwisselingen. Hierdoor kunnen jaarlijkse temperatuursschommelingen de gemiddelde trend niet verstoren en is het mogelijk om structurele veranderingen in het gasverbruik in kaart brengen.



Figuur 2.4: Ontwikkeling reële bijkomende woonuitgaven huurders, 1998 - 2012 (prijspeil 2012)

N.B.: In bovenstaande figuur zijn de kosten voor geleverde warmte (via bijvoorbeeld collectieve verwarming) met behulp van energetische omrekening bij de uitgaven voor gas geteld.



Figuur 2.5: Eenheidprijzen gas (kleinverbruik, 500 m^3/jaar) en elektra (kleinverbruik, 2000 kWh/jaar enkeltarief), 1998 - 2011 (prijspeil 2012)

Intermezzo: opbouw energieprijs

De afgelopen decennia is het aandeel van de energielasten in de bijkomende (en de totale) woonuitgaven aanzienlijk toegenomen. Energielasten zijn grofweg in te delen in twee categorieën: vaste en variabele lasten. Onder de vaste lasten valt het gebruik van het netwerk en de meetinstallatie, in rekening gebracht door de netwerkbeheerder. De variabele kosten betreffen de levering van de energie zelf, welke aan de energieleverancier betaald dienen te worden. Tabel 2.2 geeft de opbouw van de uitgaven aan elektra en gas van alle huishoudens (huurders en eigenaren-bewoners), inclusief het onderscheid naar vaste en variabele lasten. De informatie over de tarieven is afkomstig van tariefinformatie van aanbieders (netwerkbeheerders en energieleveranciers). Vervolgens zijn de tarieven gekoppeld aan de verbruiksgegevens in het WoON. De gepresenteerde waarden hebben derhalve betrekking op de gemiddelde, werkelijk gemaakte aan wonen gerelateerde energie-uitgaven.

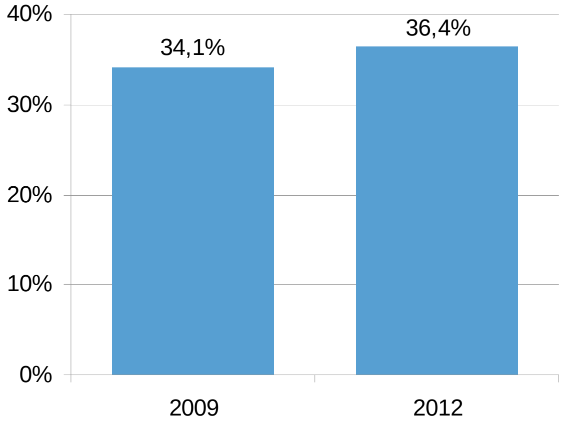
Uit de tabel blijkt dat anno 2012 het aandeel vaste lasten bij elektra hoger is dan bij gas, namelijk 26% tegen 14%. Dit aandeel is de afgelopen zes jaar nauwelijks veranderd, terwijl de uitgaven behoorlijk toegenomen zijn. Dit betekent dat in reële termen tussen 2006 en 2012 de vaste lasten bijna even hard zijn gestegen als de variabele kosten voor de levering van de energie. Voor een gemiddeld huishoudens gaat het om een reële toename van zo'n € 4 per maand aan vaste energielasten.

Tabel 2.2: Bedrag en aandeel vast en variabel in energieuitgaven en heffingskorting, alle huishoudens, 2006 - 2012 (reële waarden; prijspeil 2012)

		2006		2009		2012	
		uitgaven	verhouding vast/variabel	uitgaven	verhouding vast/variabel	uitgaven	verhouding vast/variabel
Elektra	Vast (netwerk + meetbedrag)	€ 220	27%	€ 250	24%	€ 270	26%
	Variabel (levering)	€ 610		€ 790		€ 740	
	Uitgaven elektra	€ 830		€ 1.040		€ 1.000	
Gas	Vast (netwerk + meetbedrag)	€ 170	16%	€ 180	14%	€ 180	14%
	Variabel (levering)	€ 930		€ 1.100		€ 1.050	
	Uitgaven gas	€ 780		€ 1.280		€ 1.230	
	Totaal uitgaven energie	€ 1.940		€ 2.330		€ 2.240	
	Heffingskorting	€ 260		€ 400		€ 380	

Totale woonquote huurders stijgt in de periode 2009 - 2012

In de berekening van de totale woonquote komen de stijging van de huur, de daling van de bijkomende woonlasten en de terugval van het gemiddelde inkomen bij elkaar. Dit resulteert in een toename van de woonquote van 34,1% naar 36,4%, oftewel 2,3%-punt.



Figuur 2.6: Woonquote voor huurders, 2009 - 2012

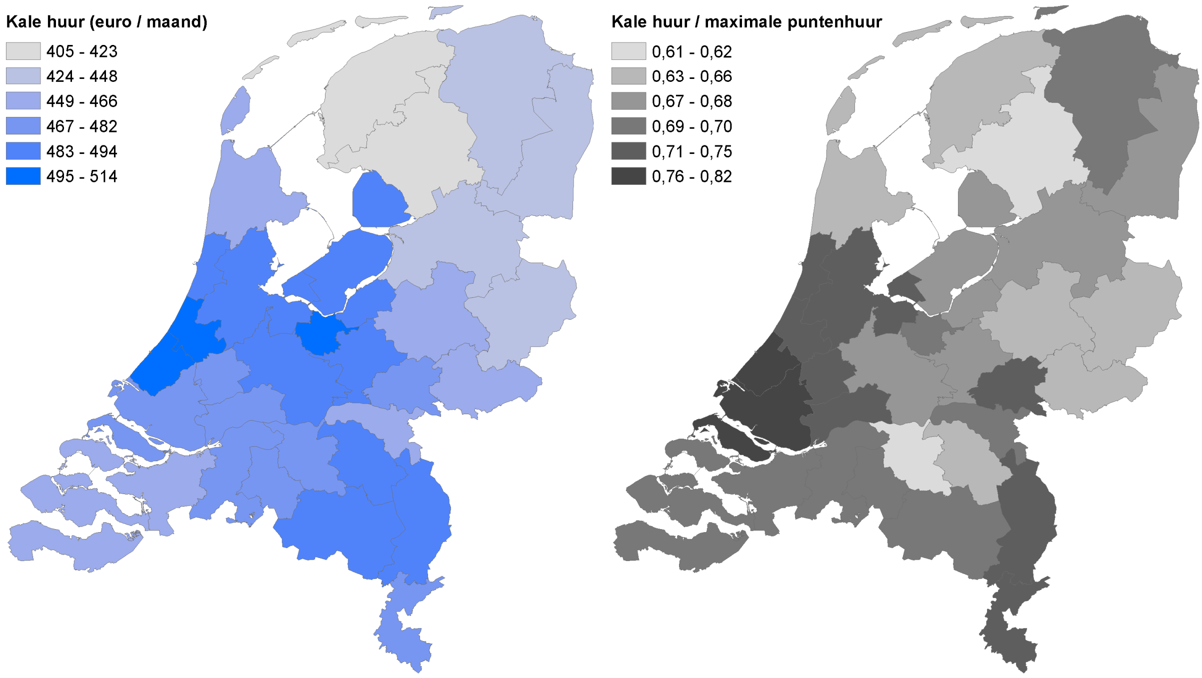
2.5 Regionale verschillen in huur en kwaliteit

Het huurbeleid geldt voor alle gereguleerde huurwoningen in Nederland. De maximale kale huur wordt per woning bepaald aan de hand van huurpunten volgens het woningwaarderingstelsel (WWS). Een woning kan huurpunten krijgen voor allerlei kwaliteitsaspecten, zoals het woonoppervlak, de energetische kwaliteit, de buitenruimte en de ligging van de woning. Jaarlijks mogen de huren in Nederland met een door het ministerie van BZK bepaalde maximale huurstijging verhoogd worden. Deze landelijke regulering betekent echter niet dat een huurwoning gemiddeld overal even duur is. Allereerst staan niet overal dezelfde woningen; woningen kunnen verschillen in omvang en kwaliteit. Daarnaast kan regionaal de marktsituatie afwijken. Hierdoor zullen verhuurders in sommige delen van het land – waar de druk op de markt en de grondprijzen hoog zijn – vaker een hogere huur vragen dan in gebieden met een meer ontspannen markt. Het WWS komt verhuurders sinds 1 oktober 2011 hierin tegemoet door extra huurpunten toe te kennen aan woningen in zogenaamde schaarstegebieden[4].

Om meer inzicht te krijgen in de regionale verschillen in huurprijsniveau is in figuur 2.7 per woningmarktgebied (zie begrippenlijst) de prijs van een huurwoning op twee manieren afgebeeld: als gemiddelde kale huur (links) en als verhouding tussen de kale huurprijs en maximale kale huur volgens de puntenberekening van het WWS (rechts). De laatste figuur is bedoeld om bij de beoordeling van de regionale verschillen beter rekening te kunnen houden de kwaliteit van de woning. (N.B.: De woningmarktregio's zijn vernoemd naar de gemeente met de meeste inwoners in de regio).

[4] Deze gebieden betreffen de 10 COROP-gebieden (zie begrippenlijst) met de hoogste gemiddelde WOZ-waarde van huur- en koopwoningen gezamenlijk. Tot deze gebieden behoren de gehele provincie Utrecht, het oosten van Noord-Brabant, in Gelderland de Betuwe en de Veluwe, een groot deel van het midden en zuiden van Noord-Holland, en in Zuid-Holland Leiden en Bollenstreek.

Uit de linkerafbeelding blijkt dat de hoogste huren worden gevraagd in de woningmarktregio's Den Haag, Leiden en Amersfoort. Ook in andere delen van de Randstad zijn de huren relatief hoog. Dat geldt echter ook voor grote delen van het midden van het land met uitlopers in Flevoland en Limburg. De lagere huurprijzen zijn te vinden in de periferie van het land, en dan vooral in de noordelijke regio's Leeuwarden, Smallingerland, Groningen en Emmen.



Figuur 2.7: Gemiddelde kale huur in euro/maand (links) en verhouding kale huur / maximale puntenhuur (rechts) naar woningmarktregio, 2012

In de linkerafbeelding van
figuur 2.7 is de gemiddelde huur niet gecorrigeerd voor kwaliteitsverschillen. Een correctie voor kwaliteit is toe te passen door de huurprijs door de kwaliteit te delen. Het probleem is echter dat de kwaliteit van een woning zich niet volledig in een eendimensionale maatstaf laat vastleggen. De maximale huur die een woning kan krijgen volgens het WWS is als objectieve maat gangbaar. Verschillen in kwaliteit komen naar voren in het aantal punten.
De verhouding tussen de maximale puntenhuur en de bruto huur is weergegeven in de rechterafbeelding van
figuur 2.7. Volgens deze maatstaf wordt er voor de geboden kwaliteit het meest betaald in grote delen van de Randstad, met name in de woningmarktregio's Den Haag en Rotterdam, en in de regio's Arnhem en Sittard-Geleen. In de regio Amersfoort, waar de gemiddelde kale huur tot de hoogste behoort wordt er blijkens de verhouding huur / maximale puntenhuur ook relatief veel kwaliteit geboden. Gebieden met de

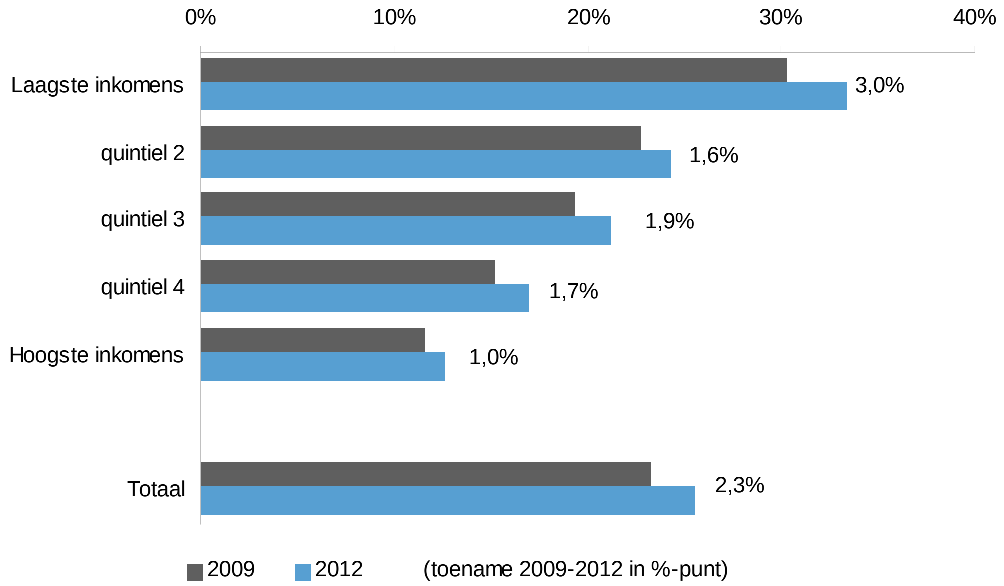
laagste huur per punt zijn de regio's Smallingerland, 's-Hertogenbosch en Doetinchem. Hier wordt relatief weinig voor kwaliteit betaald.
De waargenomen verschillen in prijs-kwaliteit zijn grotendeels het gevolg van lokale marktsituaties. Dit geldt vooral in de periferie. De ruime woningen, vaak eengezins, hebben veel punten. Echter, de huren zijn lager om te kunnen concurreren met koopwoningen die daar aanmerkelijk goedkoper zijn dan elders in het land. In steden speelt het omgekeerde. Daar bestaat de huurvoorraad juist meer uit kleinere meergezinswoningen waar – omdat er minder betaalbare alternatieven zijn – relatief meer huur voor gevraagd kan worden.

2.6 Netto huurquote van groepen

Deze paragraaf gaat nader in op de netto huurquote van verschillende groepen huurders. Allereerst wordt gekeken naar de relatie met huishoudinkomen, vervolgens wordt ingezoomd op de huurquoten van een aantal huishoudentypen. Ten slotte komt de relatie tussen woonduur en huurquote aan de orde.

Inkomens en de huurquote

Eerder is naar voren gekomen dat over alle huurders gemeten de gemiddelde, netto huurquote tussen 2009 en 2012 is toegenomen van 23,2% naar 25,5% (paragraaf 2.3). Om aan te geven wie boven en wie onder dit gemiddelde zitten, zijn in figuur 2.8 de huurquoten van 2009 en 2012 van huishoudens in verschillende inkomensklassen weergegeven.
Over het algemeen geldt: hoe lager het inkomen, hoe hoger de huurquote. Dit komt doordat de uitgaven voor wonen doorgaans niet evenredig toenemen met het besteedbaar inkomen van een huishouden. Een huishouden dat meer verdient, houdt na aftrek van de woonuitgaven doorgaans een groter deel van het inkomen over voor andere zaken. Zo bedraagt de netto huurquote van een huishouden met een besteedbaar jaarinkomen tot € 24.400, eerste en tweede quintiel, gemiddeld 29%. Huishoudens met een jaarinkomen tussen de € 24.400 en € 48.000, het derde en vierde quintiel, besteden 19,7% van hun inkomen aan huur. Tussen de quoten zit een factor 1,5, aanzienlijk lager dan het verschil in gemiddeld inkomen tussen beide klassen (€ 15.850 om € 32.800; een factor 2,1).
Naast het hierboven beschreven verband tussen inkomen en huurquote, speelt ook mee dat in de laagste inkomensklasse een behoorlijk aantal huishoudens (tijdelijk) een laag of negatief inkomen heeft. Dit zijn bijvoorbeeld zelfstandigen die verlies hebben geleden,, studenten met (gedeeltelijke) studiefinanciering of andere huishoudens met (tijdelijk) een zeer laag inkomen. De alternatieve berekening van de netto huurquote voor huurders, zoals gepresenteerd in hoofdstuk 1 waarbij uitsluitend huishoudens worden meegenomen met een inkomen dat boven het bijstandsniveau ligt en is verkregen uit loondienst, uitkering of pensioen, komt voor het eerste quintiel niet uit op 33,3% (zoals in figuur 2.8 is afgebeeld voor alle huishoudens) maar op 27,9%.



Figuur 2.8: Netto huurquote huurders naar inkomen, 2009 en 2012

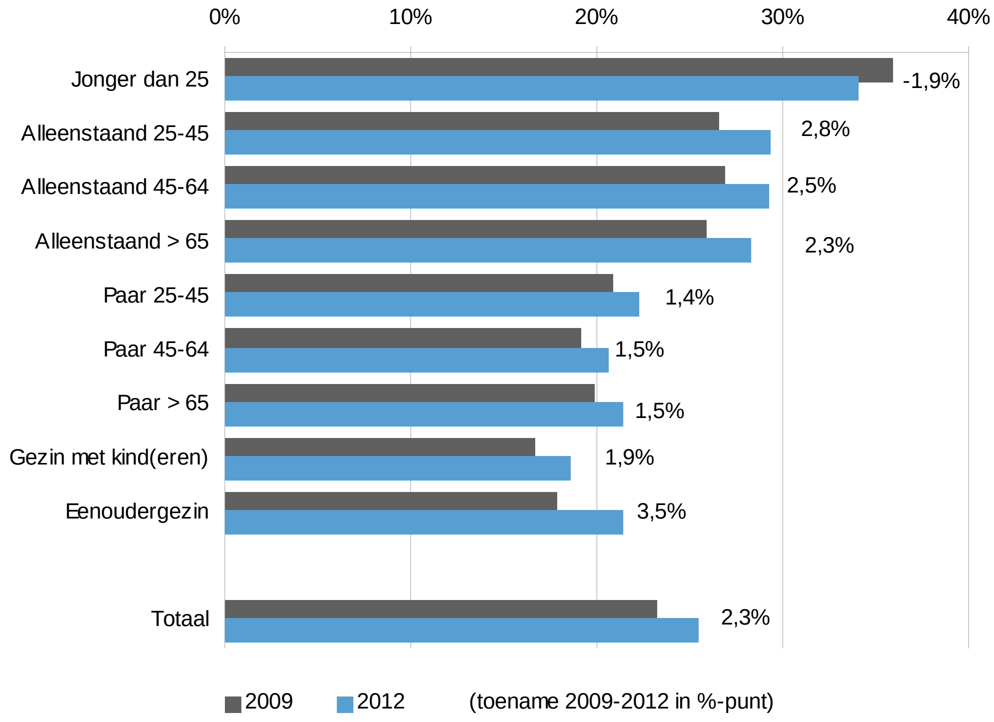
In de periode 2009 - 2012 zijn de netto huurquoten van de laagste inkomens (quintiel 1; netto besteedbaar jaarinkomen tot € 16.300) het hardst gestegen, namelijk 3%-punt. De quote van de hoogste inkomensgroep (> € 48.000) is met 1%-punt toegenomen. Het verschil tussen beide inkomensgroepen wordt hoofdzakelijk veroorzaakt door de ontwikkeling van het inkomen. Het nominale inkomen van de hoogste inkomens is namelijk met 2% gestegen waar dat van de laagste inkomens gelijk is gebleven. Daartegenover staat dat de huren voor beide groepen nagenoeg evenveel toegenomen zijn (beide circa 10%, nominaal).

Alleenstaanden, ouderen en de huurquote

Dat lage inkomens naar verhouding meer betalen aan wonen zien we ook terug bij de verschillen tussen typen huishoudens. (zie figuur 2.9). Huishoudens met naar verhouding veel lage inkomens (zie ook figuur 1.5) hebben een hogere netto huurquote. Jongeren tot 25 jaar en alleenstaanden ouder dan 25 jaar komen aanmerkelijk hoger uit dan het landelijk gemiddelde. In 2012 hebben zij een netto huurquote van respectievelijk 36,0%[5] en 29,0%. Opvallend is dat de woonquote van jongeren onder de 25 jaar in de periode 2009 - 2012 is gedaald.

In vergelijking met 2009 zijn het de huishoudens met één volwassene waarvan de netto huurquote het meest toegenomen is in 2012. De toename bij eenoudergezinnen is het grootst, namelijk 3,5%-punt. Een nadere blik op de onderliggende componenten van de netto huurquote wijst uit dat deze specifieke groep huishoudens zowel qua inkomen als qua netto huur er op achteruit gegaan is. Het nominale inkomen is gedaald met 5%, de netto huur is gestegen met 16%.

[5] Jongeren tot 25 jaar hebben zeer diverse werk- en studieomstandigheden. Dit verklaart hun hoge huurquote. De quote van jongeren die een salaris of uitkering hebben op minimaal bijstandsniveau (zie intermezzo in hoofdstuk 1) is aanmerkelijk lager, namelijk 24,4%.

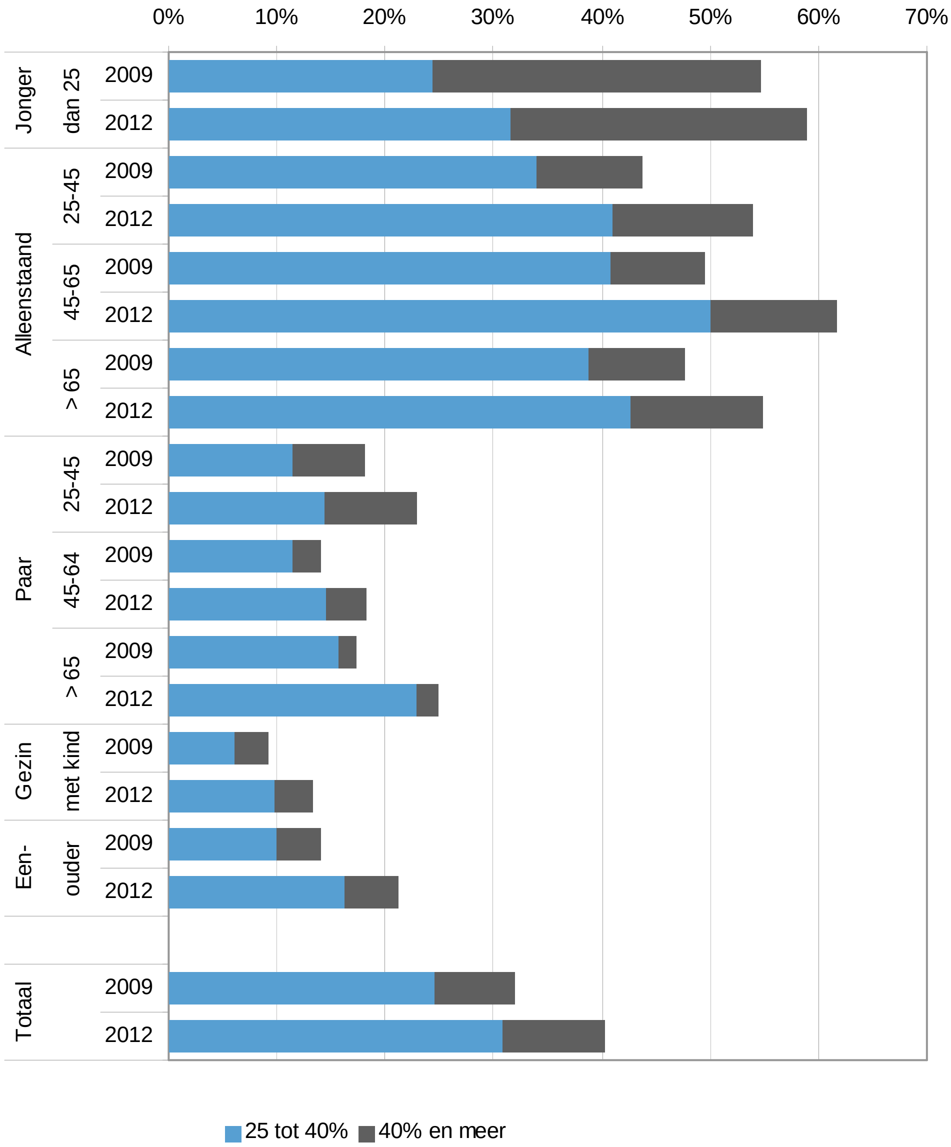


Figuur 2.9: Netto huurquote huurders naar type huishouden, 2009 en 2012

In figuur 2.10 is aangegeven welk deel van de huishoudens een quote heeft tussen 25% tot 40% en meer dan 40%[6]. Het niet afgebeelde aandeel van de huurders heeft een quote van 0% tot 25%. In 2012 heeft 60% van alle huurders een huurquote lager dan 25%. Bijna 10% van de huurders heeft een huurquote hoger dan 40%. Deze groep huishoudens heeft een hoge quote, omdat een aanzienlijk deel van hen een laag inkomen heeft en relatief hoge woonlasten. Het betreft hier vooral jongeren[7] en alleenstaanden ouder dan 25 jaar. Van laatstgenoemde groep heeft meer dan de helft een huurquote hoger dan 25% ligt (57%). Daarnaast blijkt dat paren (met of zonder kinderen) van middelbare leeftijd (45 tot 65 jaar) in vergelijking met andere paren vaker een lagere quote hebben. Ook hier geeft het verschil in inkomen de doorslag.

[6] De gekozen klassengrenzen zijn slechts indicatief en hebben verder geen betekenis wat betreft (beleidsmatig) maximaal toelaatbare of wenselijke huurquoten.

[7] Jongeren tot 25 jaar hebben zeer diverse werk- en studieomstandigheden. Dit verklaart hun hoge huurquote.



Figuur 2.10: Verdeling netto huurquote over drie klassen naar type huishouden, 2009 en 2012

De afgelopen drie jaar hebben er behoorlijke veranderingen plaatsgevonden in de verdeling. In aandelen is zowel de groep met een netto huurquote van 25% - 40% als de groep met een quote hoger dan 40% is met ongeveer 27% gegroeid. De toename in netto huurquoten boven de 40% vindt plaats bij huishoudens die niet loon als belangrijkste bron van inkomsten opgeven, maar onderneming, uitkering, pensioen en studiefinanciering. Onderscheiden naar type huishoudens zijn het vooral alleenstaanden waar het aandeel met een netto huurquote van meer dan 40% het meest toegenomen is.

Woonduur en de huurquote

In tabel 2.3 wordt zijn de bouwstenen van het woonlastenschema afgebeeld naar woonduur. Huurders zijn onderverdeeld in vier groepen. De tabel maakt duidelijk dat huurders met een langere woonduur een lagere netto huurquote hebben. De inkomensverschillen tussen de categorieën zijn relatief beperkt. Verondersteld kan worden dat een groot deel van de huishoudens met een langere woonduur zich prettig voelt in de woning en dat hun huren gemiddeld lager liggen, omdat huurharmonisatie van hun woning lange tijd niet aan de orde is geweest en het bouwjaar van de woning voor 1995 ligt.

Tabel 2.3: Huurquote, netto huuruitgaven, huurtoeslag, besteedbaar inkomen, WOZ waarde en leeftijd huishouden naar woonduur, 2012

Woonachtig in huidige woning sinds	Netto huurquote	Netto woonuitgaven per maand	Huurtoeslag per maand	Besteedbaar jaarinkomen
voor 1995	22,7%	€ 576	€ 62	€ 23.900
1995-2002	23,5%	€ 581	€ 70	€ 23.700
2003-2007	24,8%	€ 589	€ 73	€ 22.600
2008-2012	28,7%	€ 623	€ 67	€ 22.300
Alle huurders	25,5%	€ 597	€ 67	€ 23.000

2.7 Doelgroepen van het huurbeleid

Het Rijk wil bevorderen dat huishoudens in een goede woning kunnen wonen tegen een prijs die voor hen betaalbaar is. Een belangrijk instrument waarmee de overheid tracht dit doel te bewerkstellingen is de huurtoeslag. Daarnaast zijn er de woningcorporaties, die functioneren binnen het stelsel van toegelaten instellingen. De Woningwet, Besluit beheer sociale huursector (BBSH) en Staatssteunregeling[8] voor corporaties dragen corporaties op de door hen beheerde woningen met een verhoudingsgewijs lage huurprijs zo veel mogelijk toe te wijzen aan woningzoekenden die, gelet op hun inkomen, vooral op deze woningen zijn aangewezen. . Om de doorstroming in de sociale huursector te bevorderen[9], is in het Woonakkoord (2013) de mogelijkheid van een inkomensafhankelijke huurverhoging geïntroduceerd. De huurverhoging is hierbij gebonden aan het WWS, maar kan zo ertoe leiden dat hogere inkomensgroepen een reëlere huurprijs gaan betalen.

Het huurbeleid kent zodoende drie relevante, op het inkomen gebaseerde, indelingen: de doelgroep van de huurtoeslag, de doelgroep voor de toewijzing van sociale huurwoningen en de doelgroepen van het inkomensafhankelijke huurbeleid. In deze paragraaf worden de verschillende doelgroepen geanalyseerd. Hierbij gaat de aandacht uit naar de omvang van de groepen en hun woonsituatie. Ten slotte wordt stilgestaan bij de effecten van het per 1 januari 2011 ingetreden toewijzingsbeleid voor corporaties zoals door de Staatssteunregeling voorgeschreven.

[8] Deze regelingen worden later in deze paragraaf toegelicht.

[9] Dit zijn huurwoningen met een huur tot de liberalisatiegrens. Deze grens is gelijk aan de huurtoeslaggrens. Zie begrippenlijst voor een nadere toelichting.

Definitie en omvang inkomensgroepen

Tot de doelgroep van de huurtoeslag worden huishoudens gerekend die een verzamelinkomen hebben dat lager is dan een grenswaarde die afhankelijk is van het type huishouden. De inkomens van inwonende kinderen tot 23 jaar en lager dan € 4.627 worden hierbij buiten beschouwing gelaten (tabel 2.4). In 2012 behoren bijna 2,0 miljoen huishoudens tot de doelgroep van de huurtoeslag. Deze huishoudens wonen in zowel huur- als koopwoningen. Indien zij in een huurwoning wonen kunnen zij, afhankelijk van huurprijs, inkomen en vermogen, een bijdrage van de overheid in de woonuitgaven (huurtoeslag) ontvangen. Deze doelgroep is in de periode 2009 - 2012 met ongeveer 6% toegenomen (tabel 2.5), voornamelijk als gevolg van de reële inkomensdaling in de afgelopen jaren.

De doelgroep voor de toewijzing van sociale huurwoningen komt voort uit afspraken tussen de Nederlandse overheid en de Europese Commissie in het kader van de Staatssteunregeling. Deze regeling schrijft voor dat woningcorporaties minimaal 90% van hun gereguleerde huurwoningen toewijzen aan huishoudens met een inkomen onder de € 33.000[10]. Bij de bepaling van deze inkomensgrens, die eveneens gebaseerd is op het verzamelinkomen, worden de inkomsten van inwonende kinderen niet meegenomen. In 2012 behoorden ongeveer 3,0 miljoen huishoudens tot de doelgroep voor de toewijzing van sociale huurwoningen, hier verder kortweg de EC-doelgroep genoemd. Deze doelgroep is in de periode 2009 - 2012 met 4% toegenomen.

De derde indeling van huishoudens naar inkomen is afkomstig uit het per 2013 van kracht geworden inkomensafhankelijke huurbeleid van het kabinet Rutte II. In deze regeling worden drie groepen onderscheiden. De huishoudens met een verzamelinkomen onder € 33.000, die met een inkomen tussen de € 33.000 en € 43.000 en die met een inkomen boven de € 43.000[11].

Het totaal aantal huishoudens met een inkomen onder € 33.000 is in 2012 nagenoeg even groot als de EC-doelgroep, namelijk 2,9 miljoen. De groep met een inkomen tussen € 33.000 en € 43.000 omvat 900 duizend huishoudens. Het aantal huishoudens met een belastbaar huishoudinkomen hoger dan € 43.000 is 3,3 miljoen.

[10] Voor de herkenbaarheid van de inkomensgrenzen wordt in de tekst gebruikgemaakt van de grenzen uit 2010, het moment dat het toewijzingsbeleid van kracht werd. In de analyses is voor WoON 2012 de naar 2012 geïndexeerde inkomensgrens van € 34.085 gebruikt. De inkomensgrens in 2013 bedraagt € 34.229.

[11] Onder het huishoudinkomen vallen alle inkomens van de huurder en overige bewoners van de woonruimte. Bij de extra huurverhoging geldt het verzamelinkomen dat huurders 2 kalenderjaren eerder verdienden. Bij een huurverhoging in 2013 gaat het dus om het inkomen over 2011. Dit inkomen is namelijk definitief vastgesteld. De inkomsten van inwonende kinderen tot 23 jaar en lager dan het minimumloon worden daarbij buiten beschouwing gelaten. Hiermee verschilt de gehanteerde laagste inkomensgrens (€ 33.000) van die van de EC-doelgroep, waarbij alle inkomens van inwonende kinderen niet meegenomen worden bij de bepaling van het huishoudinkomen.

Tabel 2.4: Overzicht inkomensgrenzen diverse beleidsterreinen

Beleidsgebied	Inkomensgrondslag	Aanpassing inkomen	Inkomensgrens 2012
Huurtoeslag (HT)	Verzamelinkomen huishouden	Inkomens van inwonende kinderen tot 23 jaar worden tot € 4.627 buiten beschouwing gelaten.	
▪ Alleenstaand, tot 65 jaar*			€ 22.025
▪ Meerpersoons, tot 65 jaar*			€ 29.900
▪ Alleenstaand, vanaf 65 jaar*			€ 20.675
▪ Meerpersoons, vanaf 65 jaar*			€ 28.225
Toewijzingsbeleid (EC) **	Verzamelinkomen huishouden	Inkomens van alle inwonende kinderen worden buiten beschouwing gelaten.	€ 34.085[12]
Inkomensafhankelijke huurverhoging (IAH) **	Verzamelinkomen huishouden	Het deel van de inkomens van inwonende leden van huishoudens tot 23 jaar onder het minimumloon wordt buiten beschouwing gelaten.	€ 34.085 (Laag) en € 43.602[13] (Hoog)

*: Per 1 januari 2013 wordt bij de vaststelling van (onder andere) de inkomensgrenzen niet meer de leeftijdsgrens van 65 jaar gehanteerd, maar de pensioengerechtigde leeftijd. Deze lag in 2013 op 65 jaar en 1 maand.
**: De genoemde inkomensgrenzen zijn gebaseerd op het inkomen van 2012, maar hebben betrekking op de regelingen die in 2014 van kracht worden. Voor de inkomensgrens van de huurtoeslag geldt dit niet en valt de inkomensgrens samen met het jaar van de regeling, namelijk 2012.

Tabel 2.5 Aantallen huishoudens naar de verschillende inkomensgroepen

	2009	2012	Ontwikkeling 2009-2012
IHS doelgroep	1.871.500	1.975.200	6%
EC doelgroep	2.888.100	2.997.900	4%
IAH inkomen < € 33.000	2.793.900	2.907.800	4%
IAH inkomen € 33.000 - € 43.000	812.900	888.400	9%
IAH inkomen > € 43.000	3.357.900	3.344.600	0%
Totaal aantal huishoudens	6.996.500	7.140.800	2%

Woonsituatie doelgroepen

Bij de woonsituatie van de verschillende doelgroepen van het huurbeleid is de eigendomsvorm (huur of koop), het type verhuurder (corporatie of particulier) en de prijsklasse van huurwoningen onderzocht. Bij dit laatste is onderscheid gemaakt naar woningen met een huur tot de aftoppingsgrens, een huur tussen aftoppings- en liberalisatiegrens en boven de liberalisatiegrens. De aftoppingsgrens is gebruikt vanwege

[12] Schema toetsing huishoudinkomen 2012, Ministerie van BZK.

[13] Vooruitlopend op het beleid en de MG-circulaire van 2014 zijn de grenswaarden voor het IAH-beleid van 2012 één jaar geïndexeerd, conform de correctie van de inkomensgrens van het toewijzingsbeleid voor sociale huurwoningen.

de rol die deze grens speelt in de huurtoeslagregeling. Het deel van de huur tussen de aftoppings- en liberalisatiegrens wordt voor huishoudens uit de huurtoeslag doelgroep namelijk niet meer gecompenseerd met toeslag[14]. Boven de liberalisatiegrens vervalt het recht op huurtoeslag geheel[14].

Uit het overzicht blijkt dat 64% van de EC-doelgroep en de laagste inkomensgroep van het IAH woont in een woning met een huur tot de liberalisatiegrens. Bij de huurtoeslagdoelgroep ligt dit percentage iets hoger, namelijk 69%. De gereguleerde huurmarkt (huur tot liberalisatiegrens) is voor het leeuwendeel (meer dan 80%) in handen van corporaties. Zodoende huren de meeste huishoudens in gereguleerde huurwoningen uit de drie laagste inkomensgroepen (HT, EC en IAH < € 33.000) een woning van een corporatie, variërend in aandeel van 75% tot 85%. Een deel van deze huishoudens woont in het vrije segment van de woningmarkt: circa 5% in een huurwoning met een huur boven de liberalisatiegrens en ongeveer 30% in een koopwoning. De huurders van dure huurwoningen verkeren meestal in een tijdelijke situatie: huishoudens die urgent huisvesting nodig hebben dan wel (voorlopig) moeten rondkomen van een lager inkomen. De huishoudens uit de lagere inkomensgroepen die over een koopwoning beschikken hebben deze over het algemeen in een verder verleden aangeschaft. Het betreft vaak gepensioneerde ouderen die de hypotheek (grotendeels) afgelost hebben, dan wel de woning tegen een lagere prijs (voor de grote prijsstijgingen van de jaren '90 en '00) hebben kunnen bemachtigen.

Van de middengroep in IAH woont 34% in een woning met een huur onder de liberalisatiegrens. Van de hoogste inkomensgroep uit het IAH woont 12% in een dergelijke woning. Aan deze huishoudens kunnen, verhuurders een extra (hoge) boveninflatoire huurverhoging opleggen. Het merendeel, bijna 80%, van de huishoudens met een belastbaar inkomen boven de € 33.000 woont in een koopwoning.

Tabel 2.6: Doelgroepen huurbeleid naar huidige woning (huurprijsklasse, type verhuurder en eigendomsvorm, 2012

	Huur tot aftoppingsgrens		Huur aftoppings - liberalisatiegrens		Huur boven liberalisatiegrens		Koop	Totaal aantal huishoudens	
	corp.	part.	corp.	part.	corp.	part.		(%)	(abs.)
HT doelgroep	47%	7%	12%	3%	2%	2%	27%	100%	1.975.200
EC doelgroep	43%	7%	5%	9%	2%	3%	31%	100%	2.917.100
IAH inkomen < € 33.000	43%	7%	11%	3%	2%	3%	31%	100%	2.907.800
IAH inkomen € 33.000 - € 43.000	21%	4%	6%	3%	2%	4%	60%	100%	888.400
IAH inkomen > € 43.000	7%	1%	3%	1%	1%	3%	84%	100%	3.344.600
Alle huishoudens	23%	4%	6%	2%	2%	3%	59%	100%	7.140.800

Toewijzingsbeleid corporatiesector

Sinds 1 januari 2011 moeten woningcorporaties 90% van hun gereguleerde huurwoningen (ook wel sociale huurwoningen genaamd) toewijzen aan inkomens onder de € 33.000[15]. Met de voorgaande edities van het WoON is het mogelijk na te gaan hoe, uitgaande van gelijke definities, de toewijzing in het verleden verliep. Hierbij moet onderscheid gemaakt worden naar de periode voordat het toewijzingsbeleid van kracht werd en daarna. Met andere woorden: voor en vanaf WoON 2012.

[14] Met uitzondering van bijzondere gevallen, zoals huishoudens met speciale behoefte voor zorg.

[15] Voor de herkenbaarheid van de inkomensgrenzen wordt in de tekst gebruik gemaakt van de grenzen uit 2010, het moment dat het toewijzingsbeleid van kracht werd. In de analyses is voor WoON 2012 de naar 2012 geïndexeerde inkomensgrens van € 34.085 gebruikt. De inkomensgrens in 2013 bedraagt € 34.229.

N.B.: Het gebruik van het WoON kent in deze een belangrijke beperking. Het inkomen is afkomstig uit de voorlopige belastingaangifte over het jaar voorafgaand aan het WoON (voor WoON2012 is dit dus 2011). In het WoON worden respondenten gevraagd naar verhuizingen tot twee jaar voor het interview. Dat betekent dat de totale periode waarbinnen huishoudens zijn verhuisd voor WoON 2012 goedbeschouwd tussen september 2009 en mei 2012 kan liggen. Volgens het toewijzingbeleid moet er bij de toetsing van het inkomen gekeken worden naar de inkomsten twee jaar terug. Deze toets én selectie op de juiste verhuisperiode is met het WoON niet mogelijk. De gepresenteerde verhuisstromen hebben daardoor een indicatief karakter.

In tabel 2.7 is een overzicht opgenomen van de verhuizingen in de afgelopen twee jaar volgens WoON2009 en WoON2012. Het effect van de crisis, en dan vooral de daling van het aantal verhuizingen naar koopwoningen, is in dit overzicht goed zichtbaar[16]. Zodoende is het aandeel verhuizingen naar huurwoningen, in het totaal aantal verhuizingen, tussen 2009 en 2012 gestegen van 52% naar 60%. Het aandeel verhuizingen naar sociale huurwoningen is nagenoeg gelijk gebleven (van 36% naar 34%). Iets meer dan vier op de vijf sociale huurwoningen (83%) is volgens WoON2012 toegewezen aan huishoudens met een inkomen onder de € 33.000. Dit is hoger dan het percentage dat uit WoON2009 volgt, toen nog in 75% van de sociale huurwoningen een huishouden uit de doelgroep is komen wonen. Het effect van het toewijzingsbeleid lijkt daarmee zichtbaar.

Tabel 2.7: Verhuizingen over de afgelopen twee jaar (inclusief starters) naar huur, sociale huur en door de EC-doelgroep, WoON2009 en WoON2012

	2009	2012
Totaal aantal verhuizingen (incl. starters)	1.168.400	947.100
- naar huur	609.700	569.800
- naar huur percentage	52%	60%
- naar sociale huurwoning	420.900	323.800
- naar sociale huurwoning percentage	36%	34%
- waarvan door doelgroep	314.700	268.400
- waarvan door doelgroep percentage	75%	83%

Het aandeel toewijzingen van sociale huurwoningen aan de doelgroep is weliswaar tussen 2009 en 2012 gestegen, het aantal verhuizingen naar de sociale huur is in diezelfde periode behoorlijk gedaald, van 320 duizend naar 270 duizend. Deze daling (-23%) is groter dan de daling van het aantal verhuizingen naar de huur (-16%) en hangt samen met de afname van de voorraad sociale huurwoningen met 7% in deze drie jaar, alsook stokkende doorstroming. Het nieuwe beleid kan mogelijk huishoudens die niet tot de EC-doelgroep behoren en wel in een sociale huurwoning wonen ervan weerhouden te verhuizen. Een woning met een gelijke prijs-kwaliteitverhouding is immers moeilijk te vinden in de particuliere huursector. In tabel 2.8 zijn de verhuizingen van deze groep huishoudens afgebeeld. Hierbij is onderscheid gemaakt naar verhuizingen gemaakt vanuit een koop-, huur- en sociale huurwoning. Het aantal verhuizingen dat de niet-EC-groep maakt is sterk afgenomen. De afname is het sterkst bij verhuizingen gemaakt vanuit koopwoningen. Het aantal verhuizingen door deze groep vanuit huurwoningen is ook gedaald, maar die

[16] Een meer uitgebreide beschrijving van de verhuisbewegingen en de effecten van de crisis op de woningmarkt staat in de kernpublicatie WoON 2012 “Wonen in ongewone tijden” (Ministerie BZK-WB en CBS)

daling is minder omvangrijk. De daling is het grootst bij de sociale huurwoningen. Een aanwijzing dat een deel van de huishoudens in de niet-EC-groep (voorlopig) blijft zitten waar men zit, in een sociale huurwoning.

Tabel 2.8: Verhuizingen over de afgelopen twee jaar door huishoudens met inkomen > € 33.000 (exclusief starters) vanuit koop, huur en sociale huur, WoON2009 en WoON2012

	2009	2012
Aantal verhuizingen niet-doelgroep (excl. starters)	532.900	357.600
- Vanuit koop	281.300	169.700
- Vanuit koop percentage	53%	47%
- Vanuit huur	251.500	187.900
- Vanuit huur percentage	47%	53%
- waarvan vanuit sociale huurwoning	141.400	95.400
- waarvan vanuit sociale huurwoning percentage	56%	51%

3 Woonuitgaven van eigenaren-bewoners

In de periode 2009 - 2012 zijn de woonuitgaven[32] van eigenaren-bewoners gestegen, deze stijging betrof zowel de bruto woonuitgaven die met 5% van € 727 naar € 767 stegen als de netto woonuitgaven die met 4% van € 519 naar € 539 stegen. De bijkomende woonuitgaven, die bestaan uit heffingen, water, gas en elektra, zijn in vergelijking met 2009 met 3% afgenomen. In reële termen gaat het om ongeveer € 9 per maand. Dankzij de daling van de bijkomende lasten zijn de totale maandelijkse woonuitgaven van eigenaren-bewoners maar met 1% gestegen, van € 781 naar € 792. Deze gemiddelden zijn gebaseerd op de uitgaven van alle eigenaren-bewoners, met en zonder hypotheek. In de gepresenteerde, bijkomende lasten is geen rekening gehouden met kosten voor onderhoud (zie ook paragraaf 1.3). De onderhoudsuitgaven komen in paragraaf 3.6 aan de orde.

Een eigenaar-bewoner gaf netto in 2012 17,2% van het besteedbaar inkomen uit aan netto woonuitgaven. Wanneer we de bijkomende woonuitgaven meerekenen, ligt dit percentage op 25,3%. Deze percentages liggen circa 1%-punt hoger dan in 2009. De stijging van de netto koopquote en de woonquote voor eigenaren-bewoners wordt veroorzaakt door de daling van het besteedbaar inkomen en de stijging van de bruto woonuitgaven.

Tabel 3.1: Reële maandelijkse woonuitgaven eigenaren-bewoners, 2009 - 2012 (gemiddelde: absoluut, percentage; prijspeil 2012)

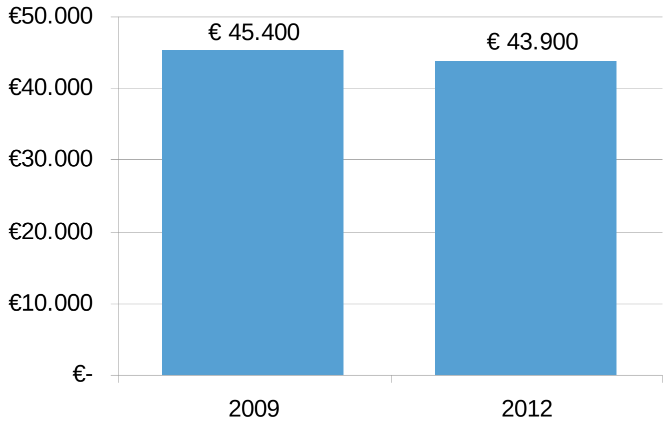
	2009	2012	% verschil 2009-2012
Bruto woonuitgaven	€ 727	€ 767	5%
Netto woonuitgaven	€ 519	€ 539	4%
Bijkomende woonuitgaven	€ 262	€ 253	-3%
Totale woonuitgaven	€ 781	€ 792	1%
Netto besteedbaar jaarinkomen	€ 45.420	€ 43.870	-3%
Netto koopquote	15,9%	17,2%	1,3%-punt
Netto woonquote	24,2%	25,3%	1,1%-punt

3.1 Inkomens in de koopsector

De daling van het gemiddelde besteedbaar inkomen tussen 2009 en 2012 is een belangrijke oorzaak voor de stijging van de woonquote voor eigenaren-bewoners. De gemiddelde daling van het reëel besteedbaar inkomen van alle eigenaren-bewoners over de afgelopen drie jaar bedraagt circa € 1.500. Over een langere periode bezien vormt deze daling een trendbreuk. Tussen 1986 en 2009 (niet afgebeeld in

[32] De netto woonuitgaven van eigenaren-bewoners bestaan uit hypotheeklasten (ook wel bruto lasten genoemd) verminderd met het zogenaamde fiscaal effect van de eigen woning: de hypotheekrenteaftrek en het eigenwoningforfait.

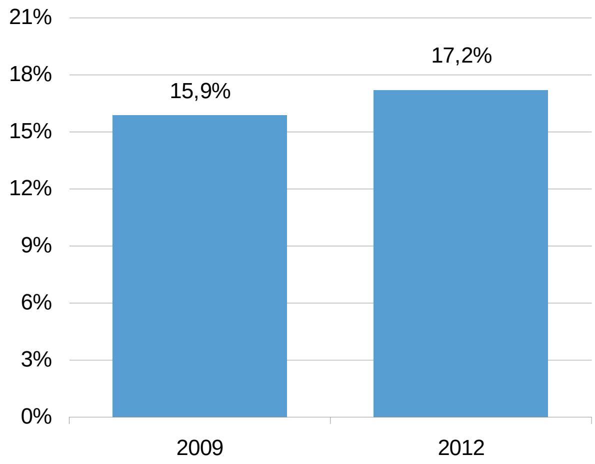
onderstaande figuur) stegen de inkomens in de koopsector als gevolg van de combinatie van algemene welvaartsgroei en het verschuiven van meer welvarende huishoudens van de huur naar de koop (zie ook bijlage 2).



Figuur 3.1: Ontwikkeling reëel, netto besteedbaar huishoudinkomen eigenaren-bewoners, 2009 – 2012 (prijspeil 2012)

3.2 Netto woonuitgaven van eigenaren-bewoners

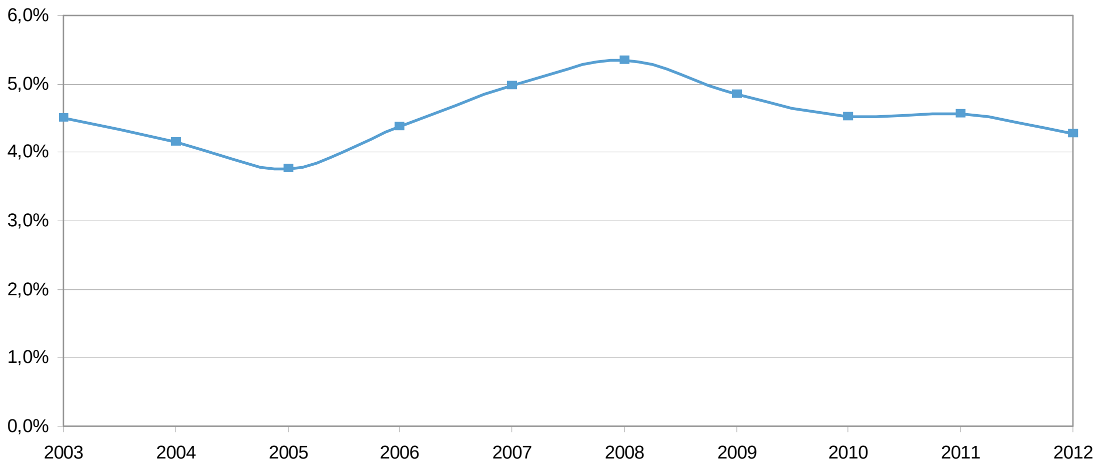
De daling van de inkomens en toename van de woonuitgaven hebben geresulteerd in een stijging van de netto koopquote. Tussen 2009 en 2012 gaat het om een toename van 1,3%-punt. De ontwikkeling in de periode 2006 - 2009 is beschreven in voorgaande editie van deze publicatiereeks (Woonuitgaven huurders en kopers 2006 - 2009).



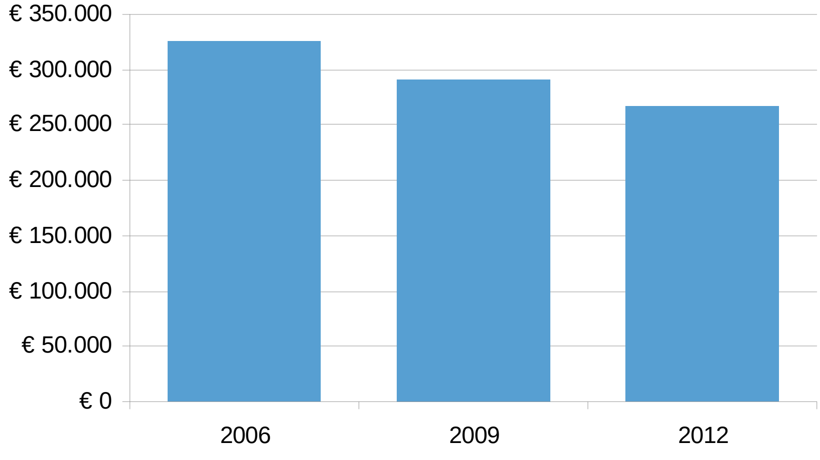
Figuur 3.2: Netto koopquote, 2009 - 2012

Achtergrond stijging woonuitgaven eigenaren-bewoners

Stijging van de netto woonuitgaven van eigenaren-bewoners kan verschillende oorzaken hebben. Over de afgelopen drie jaar kan een aantal oorzaken uitgesloten worden. Zo zijn de hypotheekrentetarieven de afgelopen jaren gedaald, gemiddeld van 5,3% in 2008 naar 4,3% in 2012 (figuur 3.3). Ook de waarde van koopwoningen is afgenomen (figuur 3.4). Een doorsnee koper heeft derhalve minder betaald dan in 2009 om een vergelijkbare woning te kunnen kopen. Verder zijn de transactiekosten omlaag gegaan als gevolg van de verlaging van de overdrachtsbelasting voor woningen. Desondanks zijn de transacties in de koopsector fors gedaald als gevolg van een gebrek aan vertrouwen in de koopmarkt (zie ook Kernpublicatie over het WoON2012 “Wonen in ongewone tijden”, april 2013).



Figuur 3.3: Ontwikkeling gemiddelde hypotheekrente, 2003 - 2012 (Bron: De Nederlandse Bank)



Figuur 3.4: Gemiddelde woningwaarde (prijsindicator = WOZ-waarde), 2006 - 2012, in constante prijzen (prijspeil 2012)

De stijging van de netto koopquote wordt wel veroorzaakt door een toename van de bruto hypotheeklasten. Tabel 3.2 laat zien dat het maandelijkse bedrag dat eigenaren-bewoners betaalden aan

de hypotheekverstrekker de afgelopen drie jaar met € 40 euro (6%) is gestegen; onder hypotheekbezitters is de stijging € 47. Een belangrijk deel van die stijging komt voor rekening van de betaalde rente. Hier komen we in de volgende alinea op terug. Een ander deel van de toename van de hypotheeklasten is afkomstig van de toename van de aflossingen[33]. Dit beeld wordt bevestigd in paragraaf 3.7, waar ingegaan wordt op de samenstelling van de hypotheekvormen door tijd.

Tabel 3.2: Bruto woonuitgaven, betaalde hypotheekrente en aflossing voor recent verhuisde huishoudens (afgelopen twee jaar) en niet-verhuisden, 2009 - 2012 in constante prijzen (prijspeil 2012)

	Bruto woonuitgaven alle eigenaren-bewoners			Bruto woonuitgaven hypotheekbezitters			Betaalde hypotheekrente hypotheekbezitters		
	Totaal	Verhuisd	Niet-verhuisd	Totaal	Verhuisd	Niet-verhuisd	Totaal	Verhuisd	Niet-verhuisd
2009	€ 727	€ 1.017	€ 681	€ 833	€ 1.065	€ 793	€ 632	€ 810	€ 601
2012	€ 767	€ 979	€ 746	€ 880	€ 1.037	€ 863	€ 692	€ 789	€ 681
Verschil (abs.)	€ 40	- € 38	€ 65	€ 47	- € 28	€ 70	€ 60	- € 21	€ 80
Verschil (%)	6%	-4%	10%	6%	-3%	9%	9%	-3%	13%

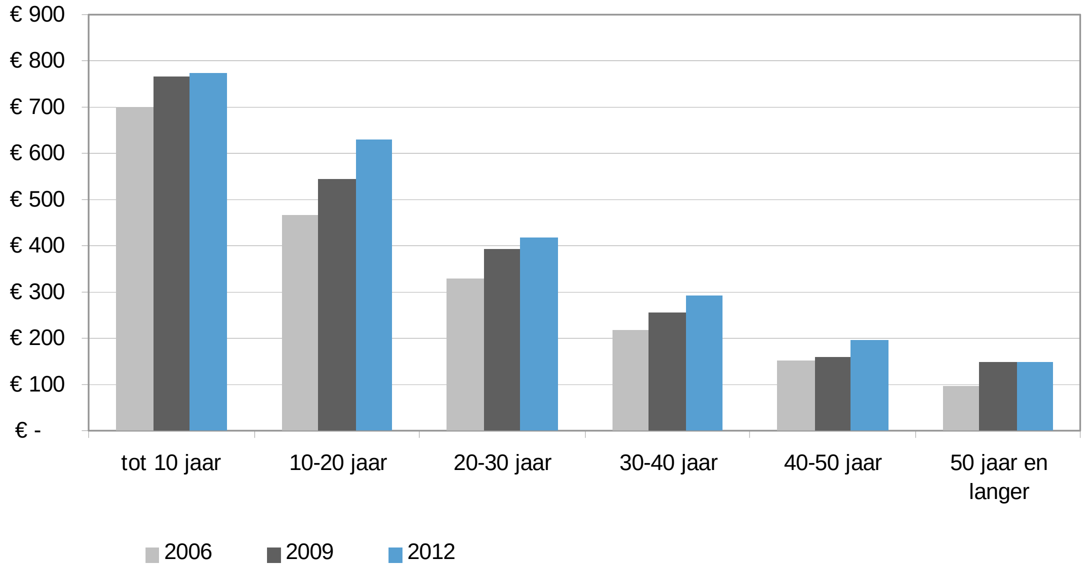
De bruto woonuitgaven voor eigenaren-bewoners met een hypotheek zijn gemiddeld met € 47 per maand (prijspeil 2012) gestegen. Deze stijging treed voornamelijk op bij huishoudens met een woonduur langer dan twee jaar.

De verklaring voor de stijging van de hypotheeklasten onder niet-verhuisden is te vinden in veranderingen in de samenstelling van de groep eigenaren-bewoners. De, veelal oudere, huishoudens van wie de koopwoning de afgelopen jaren is vrijgekomen hadden in het algemeen een lange woonduur in die woning. De woning is vrijgekomen, omdat de bewoner(s) verhuisden naar een huurwoning of verzorgingstehuis, of wegens overlijden van de bewoner. Deze huishoudens kochten hun woning in een andere tijd, voor een lager bedrag en dus met lagere maandlasten. Een deel had zelfs helemaal geen hypotheeklasten meer omdat de schuld was afbetaald. Voor deze groep komt een andere generatie in plaats, recente (jonge) huizenbezitters die de eigen woning met een veel hogere hypotheekschuld heeft gefinancierd. Deels omdat de woningprijzen die zij betaald hebben aanzienlijk hoger zijn[34], deels omdat hypotheekverstrekkers de financieringsruimte voor hen aanzienlijk ruimer hebben gemaakt.

Figuur 3.5 geeft het verloop van dit zogenaamde cohorteffect weer: de golf huishoudens die tegen hogere hypotheeklasten op de markt zijn ingestroomd spreidt zich uit over huishoudens die langer in hun woning wonen. De hoge woonuitgaven van huishoudens die begin jaren 2000 hun woning op de piek van de markt kochten is goed zichtbaar. Deze ontwikkeling zal zich de komende jaren vermoedelijk doorzetten. De verwachting is dat hierdoor de gemiddelde woonuitgaven van eigenaren-bewoners de komende jaren zullen blijven stijgen. Een keerpunt kan ontstaan door de daling van de huizenprijzen.

[33] De toename van de gemiddelde aflossing is met het WoON niet nauwkeurig te bepalen en is derhalve hier niet gepresenteerd.

[34] Tegenover deze hogere woningprijzen staat doorgaans ook een hogere kwaliteit: grotere woningen met meer buitenruimte op dure locaties.

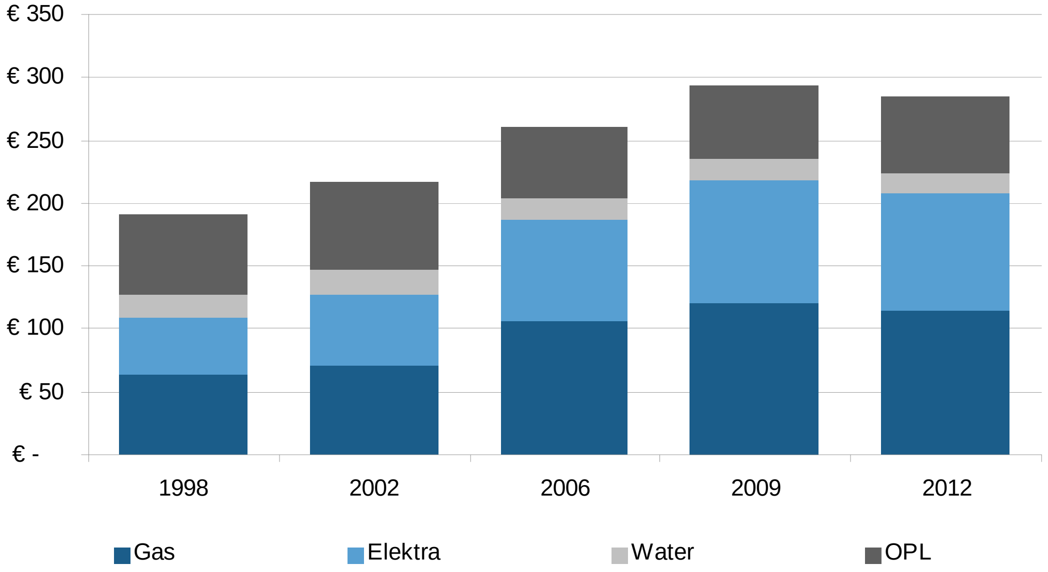


Figuur 3.5: Ontwikkeling gemiddelde bruto maandelijkse hypotheekrentelasten naar woonduur in constante prijzen, 2006, 2009 en 2012 (prijspeil 2012)

3.3 Bijkomende woonuitgaven gedaald

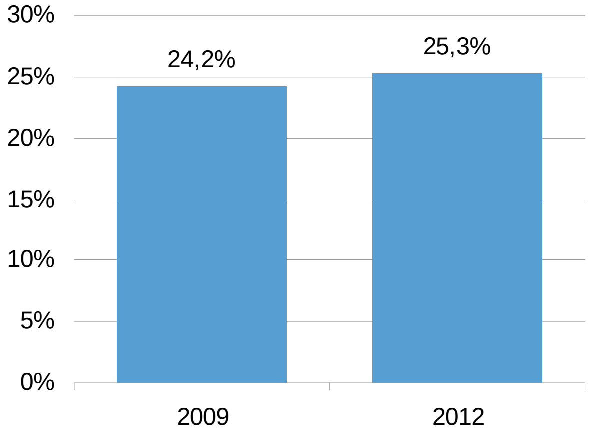
Tussen 2009 en 2012 zijn de bijkomende (reële) woonuitgaven van eigenaren-bewoners afgenomen met ongeveer 3%. Dit is vrijwel gelijk aan de relatieve daling die in hoofdstuk 2 opgetekend werd voor huurders. Ook het lange termijn patroon (sinds 1998) is nagenoeg identiek aan dat van de huursector, namelijk een stijging van de bijkomende lasten sindsdien. Deze stijging is voornamelijk afkomstig van een toename van de energielasten (gas, warmte en elektriciteit). Het niveau van de verschillende kostenposten, zowel energie en water als OPL-heffingen, ligt voor koopwoningen wel hoger dan bij huurders. Dit is verklaarbaar, aangezien koopwoningen gemiddeld groter zijn, meer voorzieningen hebben en vaker bewoond worden door grotere huishoudens.

Achter de ontwikkeling van de maandelijkse uitgaven gaat een toename schuil van het elektriciteitsverbruik per huishouden in koopwoningen (gemeten in kilowattuur). Dit verbruik is in de afgelopen kwart eeuw (sinds 1986) met 25% gestegen. Ook meer recent vanaf 1998 is het elektraverbruik toegenomen (+5%). Deze ontwikkeling hangt samen met het toegenomen gebruik van diverse elektronische apparaten zoals elektrisch kookgerei, wasdrogers, computers en audio-/videoapparatuur. Het gasverbruik per koopwoning is daarentegen afgenomen, een trend die sinds 1986 ingezet is. Vernieuwing en verbetering van de koopvoorraad heeft hier aan bijgedragen, naast prijsstijgingen van energie en de bewustwording van klimaat- en milieuproblemen.



Figuur 3.6: Ontwikkeling maandelijkse, bijkomende woonuitgaven eigenaren-bewoners in constante prijzen, 1998 - 2012 (prijspeil 2012)

De woonquote voor eigenaren-bewoners is sinds 2009 met 1,1%-punt gestegen van 24,2 naar gemiddeld 25,3% in 2012. De relatieve toename is daarmee minder groot dan die van de netto koopquote, die in dezelfde periode steeg van 15,9% naar 17,2%. De achterliggende oorzaken van de stijging zijn de teruggelopen inkomens en de toename van de hypotheeklasten, gemiddelde ontwikkelingen die in paragrafen 3.1 en 3.2 besproken zijn. Dat de woonquote minder hard gestegen is dan de netto koopquote, hangt samen met de daling van de bijkomende woonuitgaven en dan in het bijzonder de daling van de uitgaven aan energie (gas, warmte en elektra). De ontwikkeling van de eenheidsprijzen is eerder bij de bijkomende woonuitgaven van huurders aan bod gekomen (paragraaf 2.4).

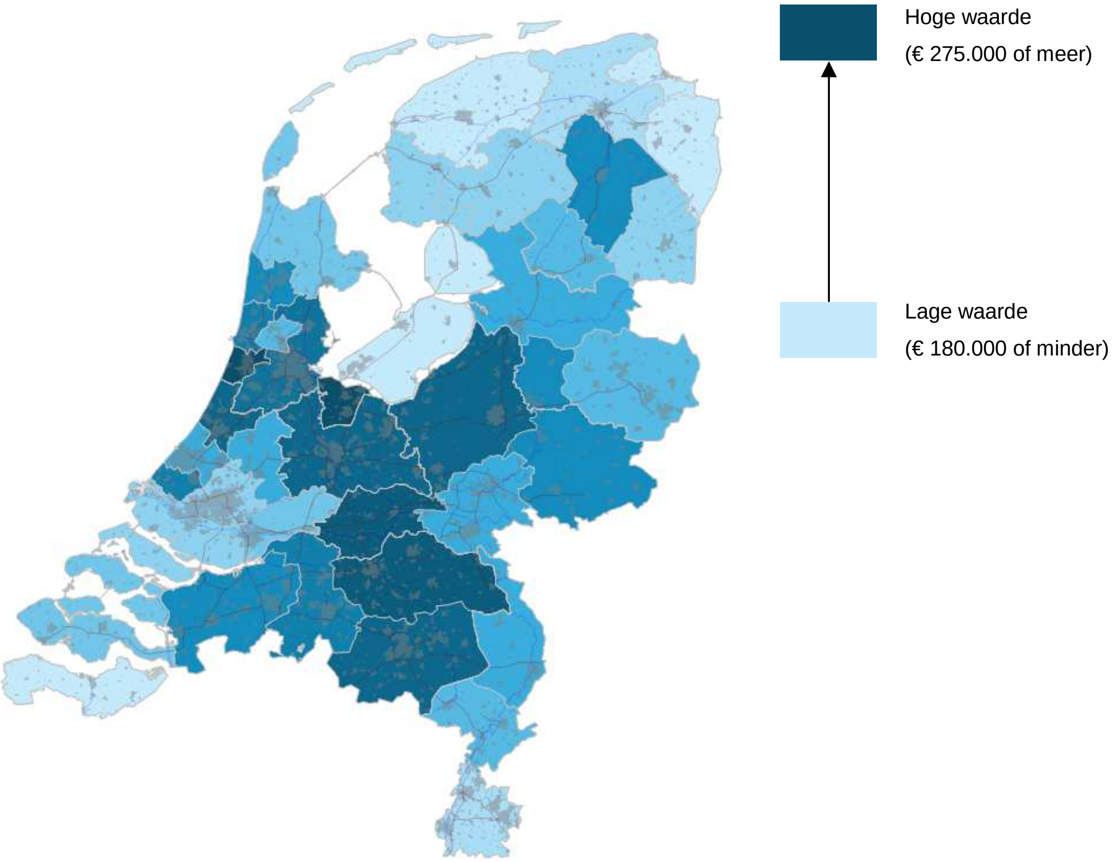


Figuur 3.7: Woonquote voor eigenaren-bewoners, 2009 - 2012

3.4 Regionale verschillen

In Nederland zijn de regionale verschillen in gemiddelde WOZ-waarden van koopwoningen relatief groot. De duurste woningen staan in de Noordvleugel van de Randstad (Amsterdam, Haarlem en Utrecht), de Veluwe, Oost-Brabant en gebieden rondom Den Haag (Leiden en Bollenstreek en Delft/Westland). Het minste kost een koopwoning in de noordelijke periferie (Groningen, Noord-Friesland en Zuid-Oost Drenthe), Limburg en Zeeuws-Vlaanderen.

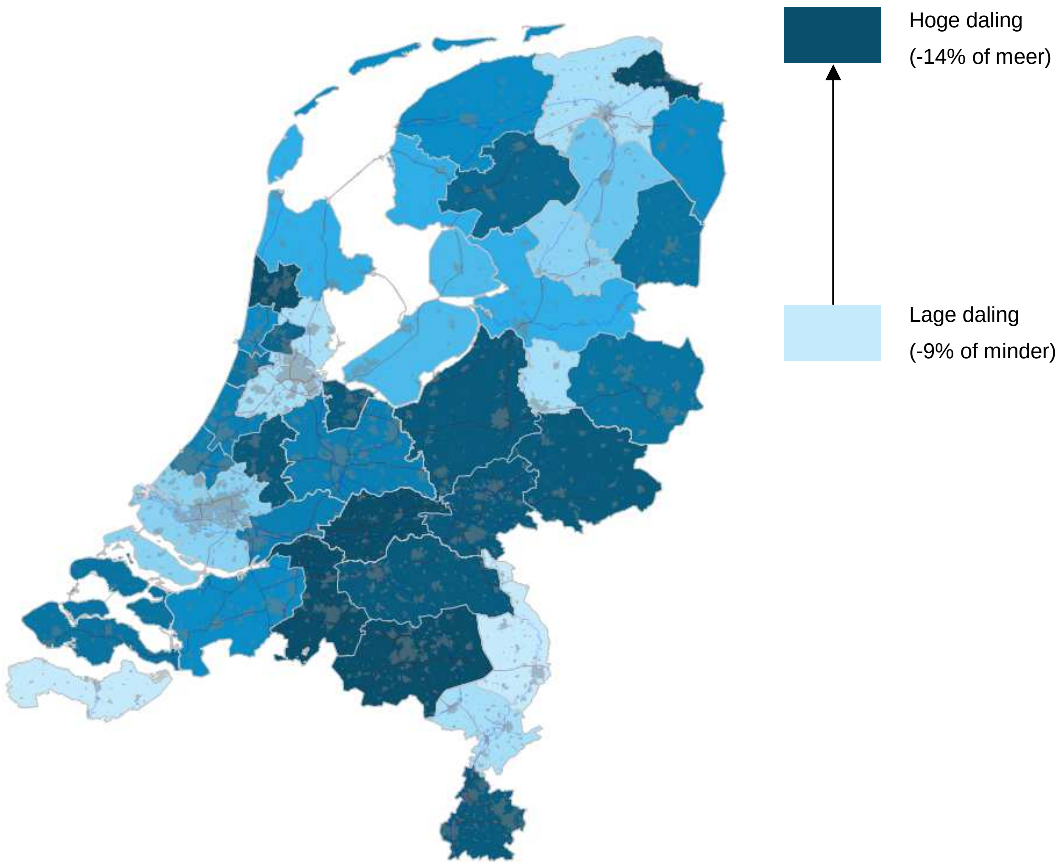
Net als bij de huurprijzen, moet er voor gewaakt worden dat verschillen in de woningvoorraad het beeld van de regionale koopprijzen niet vertroebelen. Woningen zijn bijvoorbeeld niet overal even groot. Een manier om voor verschillen in omvang te corrigeren is het omzetten van de WOZ-waarde naar een waarde per vierkante meter woonoppervlak[35] (niet afgebeeld). Ook na de correctie voor woonoppervlak, blijken de goedkoopste woningen in de periferie van Nederland te staan. In Noord-Brabant blijken de woningprijzen



Figuur 3.8: WOZ-waarde koopwoningen gebouwd voor 2009[36] per COROP-regio (mediaan)

[35] De gegeven vierkantemeterprijs is bepaald aan de hand van informatie uit het WoON en is een afgeleide van de aan de woning gekoppelde WOZ-waarde en de door de respondent opgegeven woonoppervlakte. De waarde kan hierdoor afwijken van andere gegevensbronnen.

[36] In de kaarten zijn toevoegingen aan de voorraad na 2009 niet opgenomen, dit maakt inzichtelijk in hoeverre woningen meer of minder waard geworden zijn.



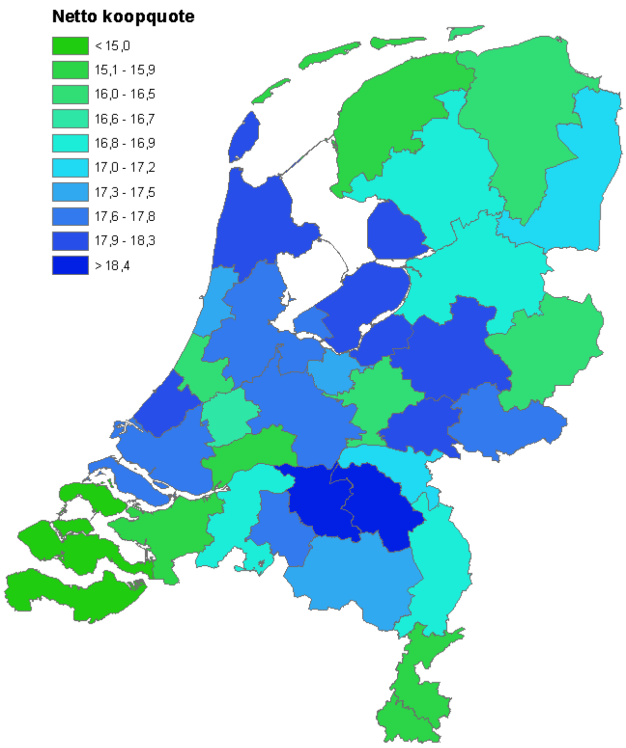
Figuur 3.9: Prijsindex 2012 ten opzichte van 2009 bestaande koopwoningen (bron: Kadaster/CBS)

relatief wat hoger te zijn omdat de woningen daar gemiddeld groter zijn. In de Noordvleugel van de Randstad wordt de hoogste prijs per m² betaald.
In de afgelopen drie jaar (2009 - 2012) zijn in alle COROP-gebieden de woningprijzen van bestaande woningen gedaald. Tot de sterkste dalers behoren onder andere de oostelijke helft van Noord-Brabant en de COROP-gebieden met Delfzijl en Alkmaar. In Zeeuws-Vlaanderen en Midden- en Noord-Limburg daalden de prijzen het minst hard (figuur 3.9).

Regionale verschillen in netto koopquote

In regio's waar de woningen duurder zijn, verdienen mensen gemiddeld genomen meer. De regionale verschillen in de waarde van koopwoningen zijn echter groter dan die van de inkomens, waardoor het beeld van de netto koopquoten (figuur 3.10) overeenkomt met dat van de woningwaarde (figuur 3.8). Er zijn echter ook enkele opvallende afwijkingen, die hieronder worden besproken
De koopquoten in het noorden en het oosten van het land liggen rond de landelijk netto koopquote van circa 17%, ondanks de lagere WOZ-waarden in die landsdelen. Dit is het gevolg van de lagere inkomens aldaar.
Andere gebieden, zoals het Noordoosten van Noord-Brabant (Den Bosch en Oss), het gebied ten oosten van de Veluwe (o.a. Arnhem en Apeldoorn) en de steden Den Haag, Alkmaar en Utrecht, behoren tot de gebieden met de hoogste koopquoten. Dit is niet alleen een uitvloeisel van de woningprijzen en het inkomen. Er speelt ook een ander, achterliggend verschijnsel: de naar verhouding korte tijd dat

huishoudens in een koopwoning wonen[37]. Dit geldt vooral in regio's waar veel nieuwe koopwoningen gebouwd zijn, zoals Flevoland en (in mindere mate) de regio Haaglanden.
Andere gebieden die zich onderscheiden zijn de regio's Dordrecht, Gouda, Leiden en Ede. Hier zijn de netto koopquoten lager dan in nabijgelegen regio's, terwijl de gemiddelde woningwaarde niet veel verschilt. Nadere analyse wijst uit hier relatief weinig jonge eigenaren-bewoners wonen (jonger dan 45 jaar) en betrekkelijk veel oudere (65 jaar en ouder). In paragraaf 3.5. zullen we zien dat ouderen een lagere netto koopquote hebben.



Figuur 3.10: Netto koopquote per woningmarktgebied, 2012

3.5 Netto koopquoten van groepen

Eigenaren-bewoners zijn een zeer gedifferentieerde groep als het gaat om de netto koopquote. Een deel van hen heeft de woning afbetaald en helemaal geen netto woonuitgaven meer. Een ander deel kocht lang geleden een huis en heeft nu relatief zeer lage netto woonuitgaven. Aan de andere kant zijn er de huishoudens die hun woning in de aanloop naar of op de top van de markt in 2008 kochten. Deze verschillen in situatie kunnen in de (ontwikkeling van) netto koopquoten van specifieke groepen extra uitvergroot worden door grote verschillen in inkomenssituaties. Zo verdienen huishoudens met een middelbare of hogere leeftijd doorgaans meer dan jongere huishoudens, omdat zij verder zijn in hun werkcarrière. Bij zelfstandigen, waarvan 76% in een koopwoning woont, wordt de ontwikkeling van de

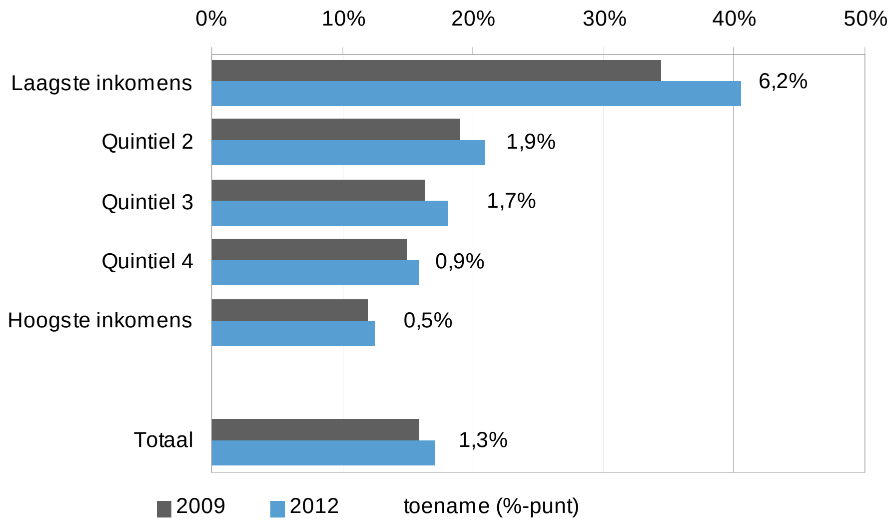
[37] Eerder in dit hoofdstuk is toegelicht waarom huishoudens die langer in een koopwoning woning een lagere koopquote hebben.

netto koopquote sterk beïnvloed door de economische conjunctuur. Ze kunnen (tijdelijk) een zeer laag inkomen hebben.

Netto koopquote bij laagste inkomens hoog en sterk toegenomen

Huishoudens met een laag inkomen hebben doorgaans een hoge netto koopquote. Net als bij huurders geldt: hoe hoger het inkomen, hoe lager het aandeel dat aan de basisbehoefte wonen hoeft te worden uitgegeven. De koopquote voor huishoudens in het laagste inkomensquintiel, besteedbaar inkomen tot circa € 16.300, is twee tot drie twee maal zo hoog als voor huishoudens in de andere quintielen. In de periode 2009 - 2012 is de netto koopquote van het laagste inkomensquintiel met 6,2%-punt gestegen. De stijging is sterker dan in de hogere inkomensquintielen. De verklaring[38] moet gezocht worden in de snel veranderende samenstelling van deze groep. Het aandeel huishoudens uit het laagste inkomensquintiel dat in een koopwoning woont is 19%. Binnen deze groep is tussen 2009 en 2012 het aandeel met als voornaamste inkomstenbron pensioen (-5%-punt) en loon (-4%-punt) afgenomen, terwijl het aandeel zelfstandigen met 11%-punt sterk is toegenomen.

De netto koopquote in onderstaande figuur berekend voor alle huishoudens. Volgens deze benadering is de koopquote van huishoudens in het eerste inkomensquintiel 40,6%. Zoals eerder aan bod is gekomen, bevat het laagste inkomensquintiel (tijdelijke) bijzondere inkomensgroepen, die het beeld vertekenen. Indien de huishoudens met een inkomen onder het bijstandsniveau buiten beschouwing worden gelaten (zelfstandigen die nauwelijks inkomen hebben gehad, et cetera) wordt een beeld geschetst van de huishoudens die minimaal beschikken over een inkomen uit loon, uitkering of pensioen op bijstandsniveau. Voor deze groep huishoudens is de koopquote in het laagste inkomensquintiel 19,8%. Dat is een groot verschil met de weergegeven quote van 40,6%. Dit verschil wordt voornamelijk verklaard door de groep ondernemers met zeer lage of zelfs negatieve inkomens.

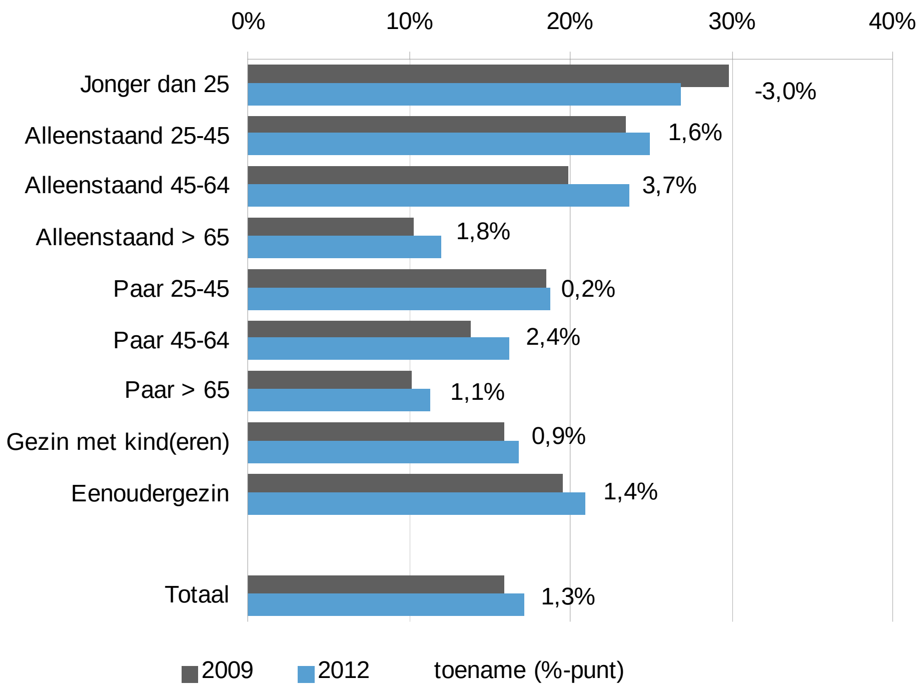


Figuur 3.11: Netto koopquote voor eigenaren-bewoners naar inkomen, 2009 en 2012

[38] Hieronder bevinden zich onder andere huishoudens die worden geacht eerst de eventuele overwaarde in hun eigen woning aan te spreken, alvorens zij aanspraak kunnen maken op een bijstandsuitkering. Hierdoor kan de indruk ontstaan dat hun inkomen onder het sociaal minimum ligt. Huishoudens in dergelijke specifieke inkomenssituaties verhogen de gemiddelde woonquote van het laagste inkomensquintiel.

Hoe jonger hoe hoger de netto koopquote

Huishoudens die bestaan uit meerdere volwassen hebben veelal twee inkomens, waardoor het totale huishoudinkomen gemiddeld hoger is en de netto koopquote lager. Daarnaast is de aan het begin van deze paragraaf beschreven relatie tussen leeftijd, inkomen en hypotheeklasten sterk van invloed op de verschillen in netto koopquote naar de acht typen huishoudens die we hier onderscheiden (figuur 3.12).



Figuur 3.12: Netto koopquote voor eigenaren-bewoners naar type huishouden, 2009 - 2012

NB: Jongeren tot 25 jaar hebben zeer diverse werk- en studieomstandigheden. Dit verklaart hun hoge koopquote. De koopquote van jongeren die een salaris of uitkering hebben op minimaal bijstandsniveau (zie intermezzo in hoofdstuk 1) is lager, namelijk 23,7%.

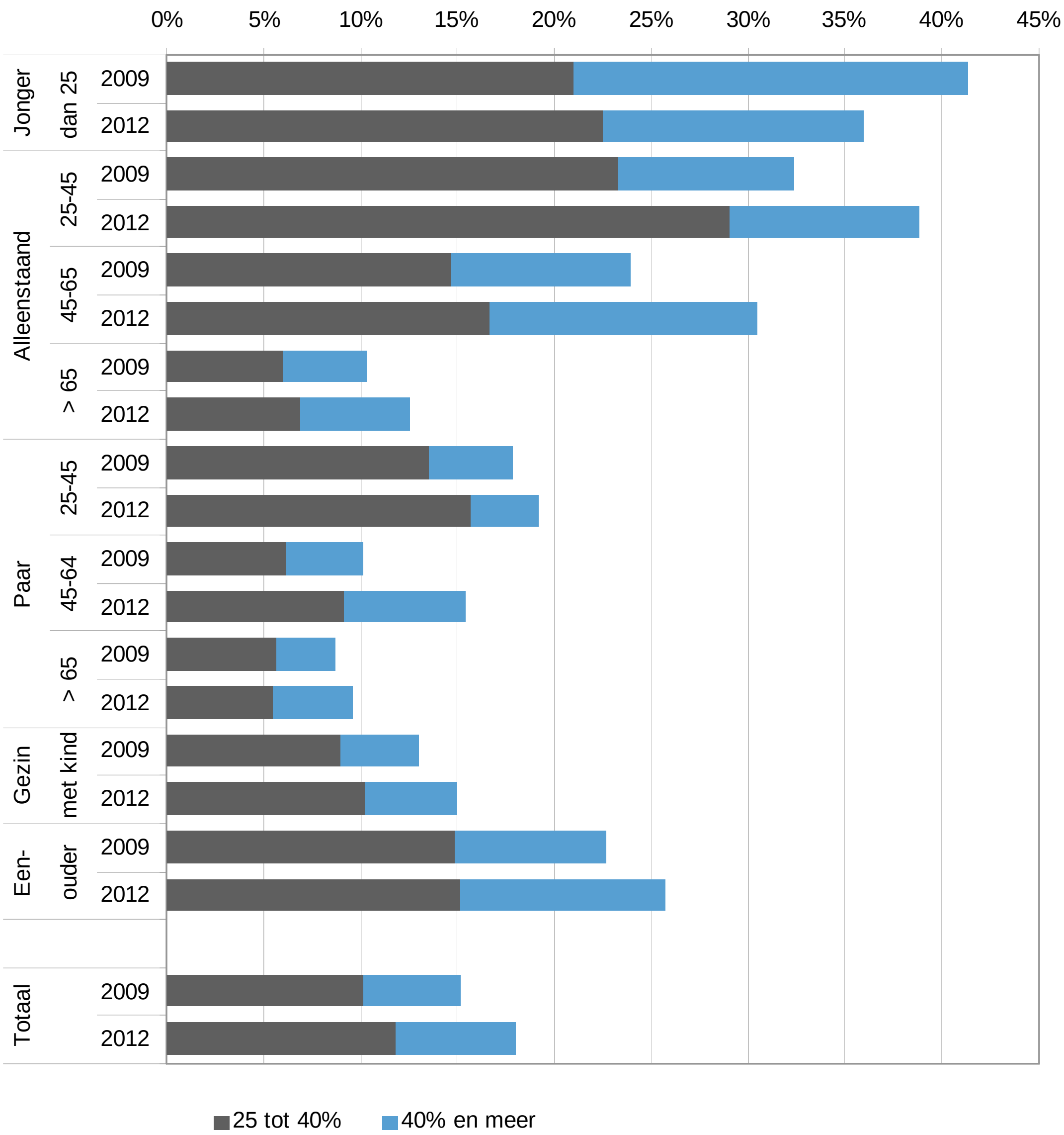
De toename van de netto koopquote in de periode 2009 - 2012 is het hoogst bij zowel alleenstaanden als paren zonder kinderen van middelbare leeftijd (45-65 jaar). Deze stijging hangt, meer dan bij andere typen huishoudens, samen met het in paragraaf 3.2 beschreven cohorteffect: huishoudens die in een ander tijdsgewricht hun (eerste en volgende) woning gekocht hebben tegen een hogere prijs en daardoor te maken hebben met hogere hypotheeklasten. De stijging van de netto koopquote voor huishoudens met één volwassene is het gevolg van de daling van het besteedbare inkomen, die voor deze huishoudens groter is dan voor paren met of zonder kinderen.

Hoge netto koopquoten vooral bij eenverdieners

Zoals gezegd is de differentiatie naar netto koopquote onder eigenaren-bewoners groot. In figuur 3.13 is voor verschillende typen huishoudens het aandeel met een netto koopquote tussen 25% en 40% c.q. 40% en hoger opgenomen voor de jaren 2009 en 2012. In totaal heeft in 2012 van alle huishoudens wonend in een koopwoning 82% een koopquote die lager is dan 25%. Dit percentage is 3%-punt lager ten opzichte

van 2009. Van de overige 18% is ongeveer een derde meer dan 40% van zijn besteedbaar huishoudinkomen betaalt aan de maandelijkse netto woonuitgaven.

Onder alle onderscheiden typen zijn er huishoudens met een netto koopquote van 40% of meer. De hoogste percentages vinden we bij jongeren en de eenverdieners die nog niet met pensioen zijn: alleenstaanden in de leeftijd tussen 25 en 65 jaar en eenoudergezinnen. Over alle typen huishoudens beschouwd hebben degene met een koopquote van 40% of meer als belangrijkste inkomensbron vaker een uitkering of onderneming (tabel 3.3). Dat is enerzijds geruststellend: de financiële positie van deze huishoudens kan immers snel veranderen, bijvoorbeeld wanneer zij een baan vinden of de onderneming een beter jaar draait. Anderzijds is het verontrustend: indien zij hun financiële positie niet kunnen verbeteren, blijven zij zitten met voor hen hoge woonuitgaven en/of dreigt gedwongen verkoop van hun huis.



Figuur 3.13: Verdeling netto koopquote voor eigenaren-bewoners naar type huishouden, 2009 - 2012

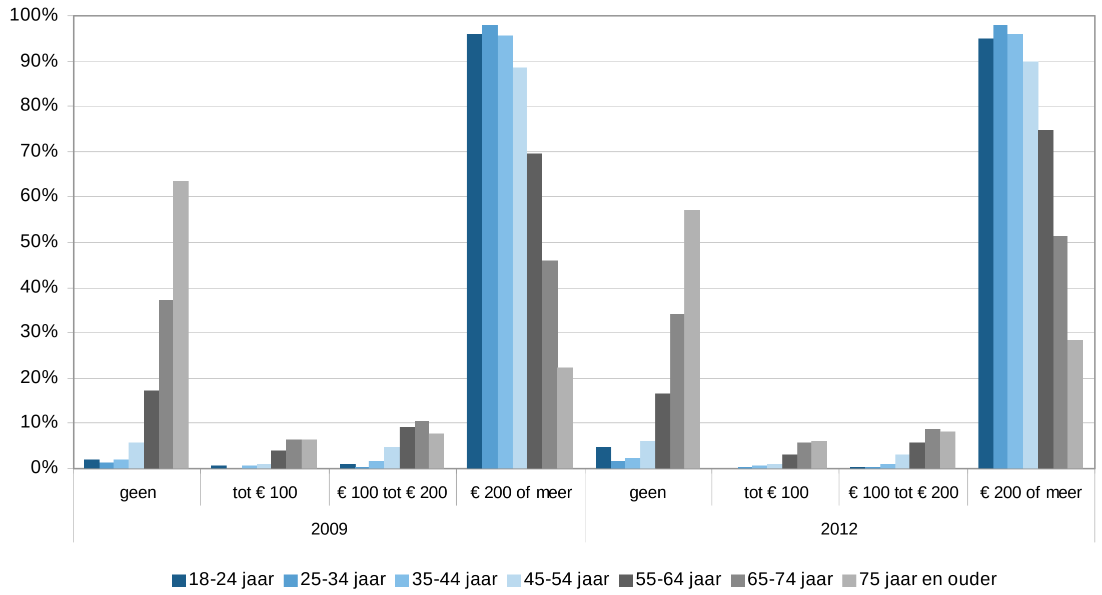
Tabel 3.3: Verdeling netto koopquote voor eigenaren-bewoners naar belangrijkste inkomensbron, 2012

Belangrijkste inkomstenbron	minder dan 25%	25% tot 40%	meer dan 40%	alle eigenaren-bewoners
Loon	59%	67%	39%	59%
Onderneming	15%	17%	36%	17%
Pensioen	23%	12%	17%	21%
Uitkering	2%	3%	7%	3%
Vermogen	1%	0%	2%	1%
Alle	100%	100%	100%	100%

Lage of helemaal geen hypotheeklasten

Een deel van de grote verschillen in de woonuitgaven van eigenaren-bewoners wordt veroorzaakt doordat de hypotheeklasten van een vrij grote groep nihil of zeer laag zijn. In totaal gaat het in 2012 om 582 duizend huishouden met helemaal geen hypotheeklasten. Dat is 14% van alle eigenaren-bewoners. Daarnaast zijn er nog 91 duizend huishoudens (2%) met hypotheeklasten minder dan € 100 per maand en 161 duizend (4%) met hypotheeklasten tussen €100 en € 200 per maand. Deze groepen beïnvloeden de hoogte van de netto koopquote van alle eigenaren-bewoners (17,2%) sterk. De netto koopquote van eigenaren-bewoners met hypotheeklasten van € 200 of meer per maand is 20,4%.

Van de eigenaren-bewoners met minder dan € 200 per maand aan hypotheeklasten betrekt in 2012 54% zijn inkomsten voornamelijk uit pensioen, 23% uit loon en 12% uit onderneming. De groep bestaat voor 56% uit huishoudens van 65 jaar en ouder. Ten opzichte van drie jaar eerder (52%) loopt dit aandeel echter terug. Het aantal oudere eigenaren-bewoners met hypotheeklasten van € 200 of meer per maand loopt dus op.



Figuur 3.14: Hypotheeklasten van eigenaren-bewoners naar leeftijd, 2009 en 2012

3.6 Onderhoudskosten eigenaren-bewoners

Eén van de redenen waarom (netto) woonuitgaven van huurders en eigenaren-bewoners niet goed vergelijkbaar zijn, vormen de onderhoudskosten. Bij een huurwoning is dit (deels) in de huurprijs inbegrepen, terwijl eigenaren-bewoners naast hun maandelijkse lasten voor onder andere hypotheek en OZB ook geld voor onderhoud moeten reserveren. Een deel van de onderhoudskosten, voor zover hypothecair gefinancierd, worden betrokken in de berekening van de woonquote. Dit omvat echter niet al het onderhoud, dat immers ook op andere manieren kan worden gefinancierd. In de in 2012 afgenomen WoON-module Energie is een aantal vragen gesteld over de uitgaven aan onderhoud en verfraaiing van de eigen woning. Er is hierbij onderscheid gemaakt naar twee vormen van verbouwingen: energetisch en onderhoud[39]. Tot de laatste vorm behoren ook verbeteringen aan de woning, zoals het bouwen van een dakkapel of uitbouw. De module bevat geen informatie over het bedrag dat naar verschillende soorten verbouwing is gegaan. In tabel 3.5 wordt daarom geen onderscheid gemaakt naar (noodzakelijk) regulier onderhoud of verbetering van de eigen woning. Overigens valt over wat noodzakelijk is te twisten en is het onderscheid tussen onderhoud en verfraaiing van de eigen woning moeilijk te maken. Huishoudens hebben hierover verschillende normen en opvattingen (zie hoofdstuk 1). Desalniettemin wordt in deze paragraaf een indicatie gegeven van de onderhoudskosten aan de hand de opgenomen vragen in het Woononderzoek.

De investeringen zijn op te splitsen naar type eigenaar-bewoner: zij die deel uitmaken van een Vereniging van Eigenaren (VVE) – al dan niet actief – en zij die zelfstandig voor het onderhoud moeten zorgen. Deze laatste groep huishoudens is voor het overgrote deel woonachtig in grondgebonden woningen. Tabel 3.4 laat zien dat van alle eigenaren-bewoners 70% de afgelopen vijf jaar geïnvesteerd heeft in de eigen woning, 11% deed alleen een energetische investering en 30% investeerde niet. Eigenaren-bewoners die deel uitmaken van een VVE hebben relatief minder vaak geïnvesteerd in hun woning. Dit antwoord kan beïnvloed zijn door een misinterpretatie van de vraag. Het lijkt erop dat de ondervraagden de vraag opvatten alsof zij zelfstandig geïnvesteerd hebben in de woning in plaats van als lid van de vereniging. Immers, vrijwel alle leden van een actieve VVE (96% volgens WoON2012) geven aan dat er geld gereserveerd wordt voor onderhoud[40].

[39] Sommige ondervraagden scharen bepaalde verbouwingen onder een energetische aanpassing. Dat is begrijpelijk, omdat het onderscheid tussen energetische verbetering en onderhoud niet altijd goed te maken is. Een voorbeeld is dakonderhoud waarbij isolerend materiaal wordt toegepast. In deze paragraaf zijn dergelijke “energetische onderhoudsverbouwingen” daarom meegenomen in de analyse.

[40] Overigens vallen de VVE-investeringen doorgaans niet aan de eigen woning toe (zoals reserveringen voor een gezamenlijk nieuw dak in een flat), dus de vraag is hoe erg die mogelijke misinterpretatie is.

Tabel 3.4: Investeringen in de woning door eigenaren-bewoners over de afgelopen vijf jaar naar type verbouwing en type eigenaar-bewoner, 2012 (Bron: WoON-module Energie 2012)

Type eigenaar-bewoner	Afgelopen 5 jaar geïnvesteerd in woning?				
	Ja	Ja, alleen energetisch	Nee	Totaal (%)	Totaal (abs.)
Actieve VVE	39%	11%	50%	100%	612.000
Niet-actieve VVE	46%	13%	40%	100%	19.600
Geen lid van VVE	63%	11%	26%	100%	3.604.300
Totaal (%)	59%	11%	30%	100%	
Totaal (abs.)	2.516.200	466.100	1.253.500		4.235.800

Niet alle investeringen in de woning hebben hetzelfde doel. De WoON-module Energie maakt onderscheid tussen drie categorieën investeringen: energetische verbeteringen, onderhoud en de som van alle investeringen- onderhoud en verbeteringen. Eigenaren-bewoners die de afgelopen vijf jaar onderhoud hebben gepleegd, deden dit voor een totaalbedrag van gemiddeld € 12.740 . Dit komt neer op ongeveer € 2.550 per jaar, oftewel € 210 per maand. Er is echter een aanzienlijk deel eigenaren-bewoners dat geen geld geïnvesteerd heeft, namelijk zo'n 1,25 miljoen (tabel 3.4). Hiertoe vallen veelal woningen met een jongere leeftijd die minder onderhoud behoeven; zo is een derde van deze woningen gebouwd na 1995. Om een representatief beeld van de gemiddelde onderhoudslasten op macroniveau te krijgen, zouden de totale onderhoudskosten verdeeld moeten worden over alle eigenaren-bewoners. Deze berekening komt uit op circa € 1.000 per jaar (€ 80 per maand). De woonquote is immers ook een indicator die een gemiddeld beeld op macroniveau schetst. Deze € 80 kunnen echter niet zomaar worden opgeteld bij de uitgavenkant van de woonquote. Twee redenen hiervoor zijn de dan resulterende dubbeltellingen (omdat een deel van het onderhoud al via de hypotheeklasten in de woonquote is betrokken) en het ontbreken van een eenduidige definitie en normopvatting van (noodzakelijk) onderhoud. De berekende € 210 of € 80 geven dus alleen een indicatie van de bijkomende woonlasten van eigenaren-bewoners. Als die lasten wel op een betrouwbare wijze konden worden betrokken in de woonquote van eigenaren-bewoners, zou die meer richting de woonquote van huurders opschuiven. Hoeveel meer is echter vanwege de genoemde redenen niet te duiden. De woonquote beperkt zich tot goed meetbare gegevens. Zo bevat de woonquote ook geen informatie over de vermogensrisico's die kopers lopen (zie ook paragraaf 1.4 'Verschillen tussen huur en koop').

Leden van een VVE geven naar eigen zeggen minder geld uit aan de woning, variërend van € 9.200 per vijf jaar voor actieve VVE's tot € 5.400 per vijf jaar voor niet-actieve VVE's. Dergelijke verschillen treden ook op bij de kosten aan onderhoud van de woning. Het verschil in investeringsbedrag laat zich verklaren door de verschillen in woningtype en omvang tussen VVE-woningen en niet-VVE-woningen. Laatstgenoemde woningen bestaan vrijwel geheel uit eengezinswoningen, die vanwege de omvang en het contact met de buitenlucht meer onderhoud vergen.

Tabel 3.5: Gemiddeld bedrag en aantal investeringen in de woning door eigenaren-bewoners over de afgelopen vijf jaar naar type verbouwing en type eigenaar-bewoner, 2012 (Bron: WoON-module Energie 2012)

Type eigenaar-bewoner	Investering in energie		Investering in onderhoud		Investering totaal (incl. overige)		Bedrag onbekend
	Bedrag	Aantal	Bedrag	Aantal	Bedrag	Aantal	Aantal
Actieve VVE	€ 2.970	119.200	€ 10.080	122.000	€ 9.160	219.300	84.300
Niet-actieve VVE	€ 3.880	6.600	€ 3.630	9.100	€ 5.400	10.800	900
Geen lid van VVE	€ 4.210	1.151.600	€ 13.020	1.480.400	€ 16.240	2.049.400	617.600
Totaal	€ 4.090	1.277.300	€ 12.740	1.611.500	€ 15.510	2.279.600	702.700

Tabel 3.6: Aandelen energetische verbouwingen dat uitgevoerd is met subsidie, inclusief gemiddeld bedrag, 2012 (Bron: WoON-module Energie 2012)

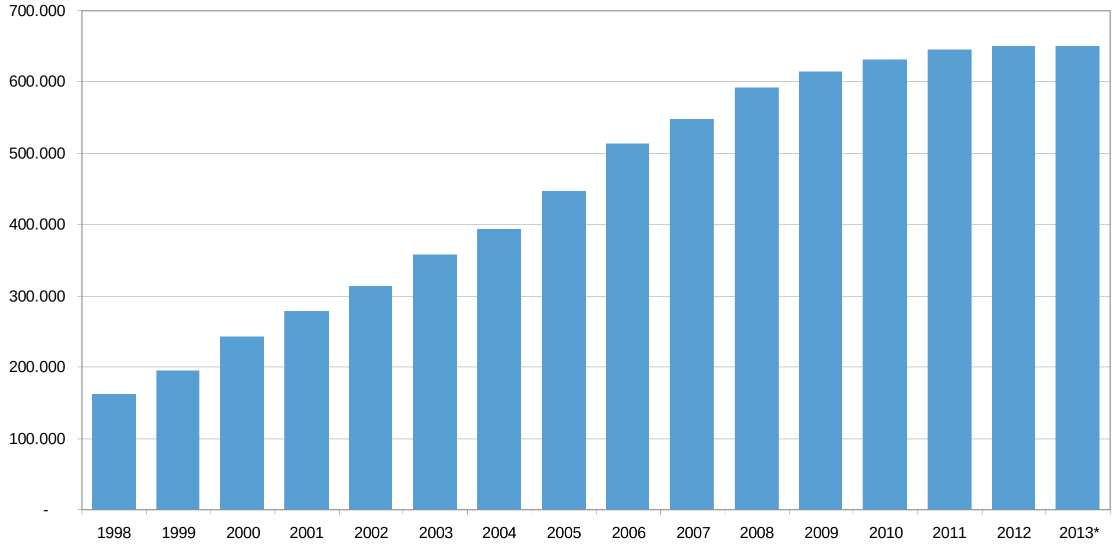
Type eigenaar-bewoner	Subsidie ontvangen op een of meer energetische verbouwingen			Aantal energetische verbouwde woningen	Gemiddeld subsidiebedrag (indien bekend)
	Ja	Nee	Onbekend		
Actieve VVE	7%	88%	6%	219.400	- *
Niet-actieve VVE	0%	81%	19%	8.300	- *
Geen lid van VVE	12%	86%	3%	2.130.600	€ 900
Totaal	11%	86%	3%	2.358.400	€ 1.100

**: Voor deze verbouwingen is geen gemiddelde te bepalen*

Het Rijk heeft de afgelopen jaren verschillende programma's geïnitieerd om energetische woningverbeteringen te stimuleren. Voorbeelden zijn subsidie op het plaatsen van zonnepanelen en het zetten van dubbelglas in kozijnen. Van de 2,3 miljoen huishoudens die gedurende de afgelopen vijf jaar op enige wijze een energetische verbetering aan hun woning hebben uitgevoerd, zegt ongeveer een tiende subsidie ontvangen te hebben (tabel 3.6). Het bedrag dat deze huishoudens hebben ontvangen ligt gemiddeld rond de € 1.100.

3.7 Hypotheekschuld en -vormen

Begin 2012 hadden Nederlandse huishoudens ongeveer 650 miljard aan hypotheekschuld uit staan. De laatste jaren, pakweg vanaf 2010, stabiliseert de hypotheekschuld (figuur 3.15). De jaren daarvoor werden gekenmerkt door een explosieve groei van de hypotheekschuld. De oorzaken achter deze groei zijn divers. Het eigenwoningbezit is sterk toegenomen, evenals de welvaart. Daarnaast werd eigenwoningbezit gestimuleerd door het Rijk, onder andere via de hypotheekrenteaftrek. Verder is in die periode de leencapaciteit van huishoudens vergroot door het volwaardig meetellen van het tweede inkomen en de introductie van hypotheekvormen waarbij minder tot niet afgelost diende te worden. Daarnaast – of daardoor – stegen de huizenprijzen. Dit noodzaakte huishoudens meer te lenen voor een kwalitatief gelijkwaardige woning.

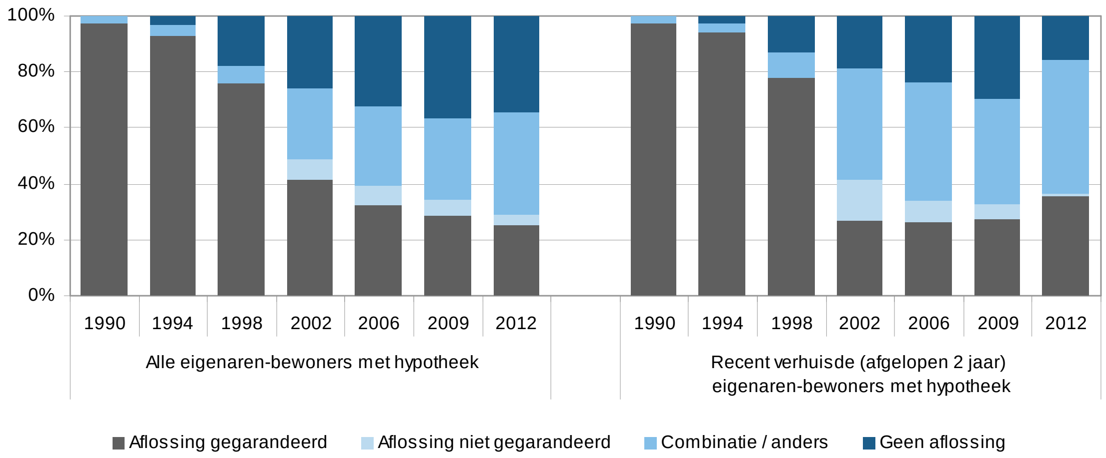


Figuur 3.15: Totale hypotheekschuld Nederlandse huishoudens in miljoenen euro's, 1998 - 2013 (Bron: De Nederlandse Bank, 2013)

*: Waarde betreft hypotheekschuld eerste kwartaal 2013.

De stabilisatie van de hypotheekschuld hangt voor een deel samen met de economische crisis. Mede hierdoor neemt het aantal eigenaren-bewoners minder toe. Ook zijn hypotheekverstrekkers, deels op instructie van de AFM, strenger geworden in het verlenen van hypotheken. Zo werd aanstaande kopers verplicht om een deel van de schuld – en later volledig – af te lossen.

De samenstelling van de hypotheken is de afgelopen twee decennia sterk veranderd (figuur 3.16). Uit het historisch overzicht vanaf 1990 blijkt dat in pakweg 20 jaar het aandeel hypotheken waarbij de aflossing van de woning gegarandeerd werd van bijna 100% daalde naar iets meer dan 20%. De populairste vorm anno 2012 is de combinatiehypotheek. Ook in deze hypotheekvorm bouwt doorgaans niet op tot de totale hypotheekschuld. Bijna negen op de tien combinatiehypotheken bestaat namelijk voor een deel uit een aflossingsvrije hypotheek. De populariteit van vormen waarbij wel geld ingelegd wordt maar het eindbedrag niet gegarandeerd is (zoals beleggingshypotheken), enkelvoudig of in combinatie, neemt af. De economische recessie en slechte resultaten op de internationale beurzen is hier vermoedelijk debet aan.



Figuur 3.16: Ontwikkeling aandelen hypotheekvormen naar woonduur, 1990 - 2012

De afgelopen jaren is mede onder invloed van de aanpassing van de hypotheekregels het aandeel aflossingsvrije hypotheken, zowel enkelvoudig als in combinatie, gedaald. Onder huishoudens die maximaal een jaar geleden naar een koopwoning verhuisd zijn, is dat aandeel nu 15%. In 2009 was dit percentage bijna twee keer zo groot, namelijk 27% (niet afgebeeld). Een alternatieve hypotheekvorm die hierdoor aan populariteit gewonnen heeft is het zogenaamde banksparen. Dit is een recent geïntroduceerde hypotheekvorm, waarbij het gespaarde bedrag niet gekoppeld is aan een levensverzekering. Hiermee is het een alternatief voor de reguliere spaarhypotheek.

Tabel 3.7: Verdeling hypotheekvormen en aantal hypotheken, 2002 - 2012 (Bron: WBO/WoON)

Hypotheekvorm	2002	2006	2009	2012
Aflossing gegarandeerd	*41%*	*32%*	*28%*	*26%*
Levenshypotheek	10%	8%	6%	4%
Spaar	20%	17%	17%	18%
Annuïteiten	9%	6%	4%	3%
Lineair	3%	2%	1%	1%
Aflossing niet gegarandeerd	*8%*	*7%*	*6%*	*4%*
Belegging	8%	7%	6%	4%
Effecten	0%	0%	0%	0%
Anders	2%	1%	1%	1%
Combinatie	23%	27%	28%	34%
Aflossingsvrij	26%	32%	37%	35%
Aantal hypotheken	3.108.200	3.297.000	3.564.600	3.653.900
Aantal eigenaarbewoners	3.592.000	3.796.700	4.120.400	4.235.800
- met hypotheek (%)	87%	87%	87%	86%

Tabel 3.8: Aandeel hypotheekvormen in combinatiehypotheken, 2002 - 2012 (Bron: WBO/WoON)

Hypotheekvormen combinatie	2002	2006	2009	2012
Aflossing gegarandeerd				
Levenshypotheek	23%	23%	19%	19%
Spaar	55%	54%	63%	67%
Annuïteiten	10%	8%	9%	14%
Lineair	3%	2%	2%	7%
Aflossing niet gegarandeerd				
Belegging	40%	37%	36%	28%
Effecten	1%	1%	1%	6%
Anders	5%	5%	0%	0%
Aflossingsvrij	64%	73%	82%	87%
Aantal combinatiehypotheken	709.100	889.900	999.300	1.230.400

3.8 Potentiële restschuld

Eerder in dit hoofdstuk werd geconstateerd dat de huizenprijzen gedaald zijn. De WOZ-waarde van 2012 was gemiddeld zo'n 10% lager dan in 2009. Een verdere prijsdaling ligt mogelijk in het verschiet. Wanneer prijzen dalen lopen eigenaren-bewoners een risico. De opbrengst bij (noodgedwongen) verkoop kan onvoldoende zijn om de hypotheekschuld af te lossen. Met andere woorden: de waarde van het onderpand is te laag. De verhouding tussen de hypotheekschuld en woningwaarde staat internationaal bekend als de Loan-to-Value (LTV), een maat voor de kwetsbaarheid van eigenaren-bewoners. Bij een LTV hoger dan 100% is sprake van een potentiële restschuld. Potentieel omdat zolang de woning niet verkocht wordt en de termijn van een eventueel aflossingsvrij deel van de hypotheek nog niet vervalt, het huishouden normaliter aan zijn verplichtingen kan voldoen. Pas bij gedwongen verkoop, door bijvoorbeeld persoonlijke omstandigheden of omdat niet meer aan de maandelijkse verplichtingen wordt voldaan, ontstaat er een echte restschuld en mogelijk een acuut probleem. In deze paragraaf nemen we de kwetsbaarheid van eigenaren-bewoners onder de loep door de LTV te analyseren.

N.B.: In de onderstaande analyse is met behulp van verschillende gegevens uit het WoON een inschatting gemaakt van de restschuld die rust op de woning van eigenaren-bewoners. Op hoofdlijnen gaan we er van uit dat de omvang van de restschuld gelijk is aan de waarde van de uitstaande hypotheek minus het aan de hypotheek opgebouwde kapitaal. De hoogte van de uitstaande hypotheek is hierbij afkomstig van de Belastingdienst, die deze informatie via de jaarlijkse belastingaangifte verzamelt. Het totaal opgebouwde kapitaal is uitgerekend aan de hand van de uitstaande hypotheek, de maandelijkse hypotheek- en rentelasten en de resterende looptijd van de hypotheek. Onder de twee aannames dat bij hypotheken waarin geld wordt ingelegd aan het eind van de looptijd met het opgebouwd kapitaal de schuld 100% afgelost kan worden en een gemiddelde rentevoet op de inleg van 4,39%[41]*, is berekend hoeveel kapitaal*

41 Bron: "Restschuld in Nederland: omvang en consequenties", F. Schilder en J. Conijn (2012).

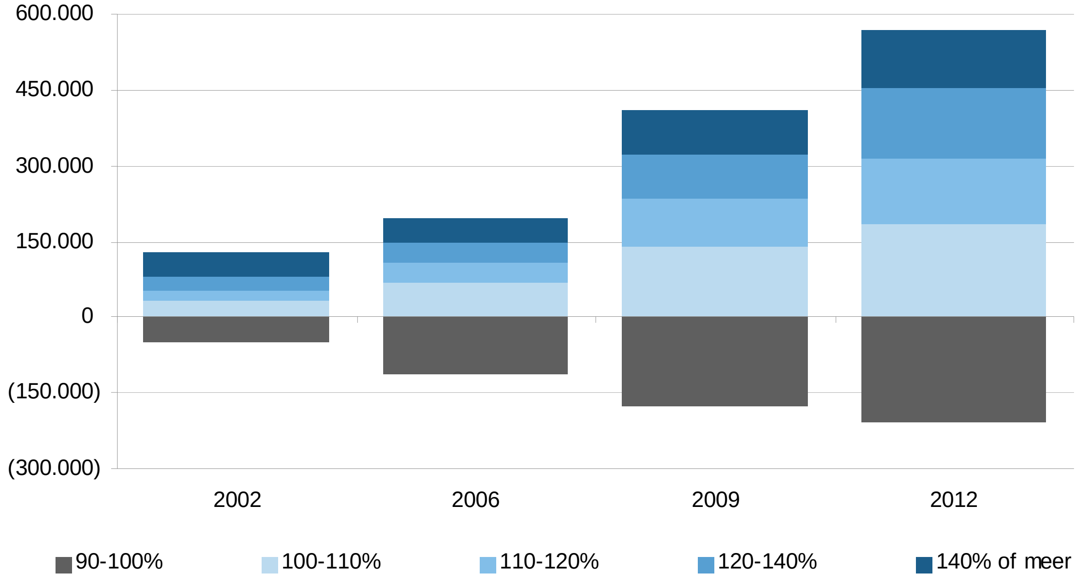
sinds het aangaan van de hypotheek opgebouwd is. Hierbij wordt onderscheid gemaakt naar twee typen hypotheken:

- *Hypotheken waarbij kapitaal wordt opgebouwd: levenshypotheek, spaarhypotheek, beleggingshypotheek, effectenhypotheek en banksparen.*
- *Hypotheken waarbij geen kapitaal wordt opgebouwd: annuïteitenhypotheek, lineaire hypotheek, aflossingsvrije hypotheek en overige hypotheekvormen.*

Als de respondent aangeeft een combinatiehypotheek te hebben, dan wordt de jaarlijkse inleg c.q. aflossing gelijkmatig toegedeeld aan de verschillende hypotheekvormen. We gaan er dus van uit dat elk onderdeel hetzelfde deel van de openstaande schuld omvat. Als daarvan een deel aflossingsvrij is, zal deze schuld dus tot aan het eind van de looptijd in tact blijven. Het kapitaal dat huishoudens via andere wegen zoals (eigen) vermogen in aandelen of spaargelden opbouwen is niet meegenomen.
Door het (geschatte) opgebouwde kapitaal te verrekenen met de openstaande hypotheekschuld wordt een meer genuanceerd beeld van de potentiële reschuld verkregen dan wanneer alleen de huidige woningwaarde wordt afgezet tegen de fiscale hypotheekschuld[42]*.*

Circa 570 duizend huishoudens zouden in 2012 bij een eventuele verkoop van de eigen woning een mogelijke restschuld over hebben gehouden, ook wel ‘onder water staan’ genoemd (figuur 3.17). Daarnaast is er nog een aanzienlijke groep (210 duizend huishoudens) waarbij de waarde van de woning nog slechts 90% tot 100% van de schuld dekt. Bij een verdere prijsdaling zouden ook zij bij verkoop te maken kunnen krijgen met een restschuld. In de afgelopen tien jaar is het aantal huishoudens met een potentiële restschuld explosief gegroeid: Op basis van een LTV hoger dan 100 is deze groep toegenomen van 128 duizend in 2002 tot 570 duizend in 2012. Dat is een toename met een factor 4,4. Nemen we de bijna-risicogroep mee (LTV tussen 90% en 100%), dan bedraagt de absolute toename zelfs 600 duizend huishoudens.

[42] In andere onderzoeken, zoals van het CBS (persbericht website www.cbs.nl 21 maart 2013), wordt veelal deze benadering gevolgd om het aantal woningen met een potentiële restschuld te bepalen.



Figuur 3.17: Ontwikkeling Loan-to-Value, verhouding hypotheekschuld (minus opgebouwd vermogen) tot waarde woning als 90% of hoger in klassen, 2002 - 2012 (absoluut)

In de tabellen 3.9 en 3.10 worden huishoudens met een hypotheek ingedeeld in twee categorieën: huishoudens geconfronteerd met een potentiële restschuld en huishoudens met een potentiële restschuld die kleiner is dan het vermogen. Het vermogen dat in deze tabellen gebruikt is, is het vermogen dat het huishouden via de belastingaangifte 2011 heeft opgevoerd in belastingbox 3.

Uit tabel 3.10 blijkt dat van de circa 570 duizend hypotheekbezitters met een potentiële restschuld bijna de helft bestaat uit gezinnen met kinderen (255 duizend huishoudens). Dit komt neer op ongeveer 15% van alle hypotheekbezitters van dat type huishouden. Van de onderscheiden type huishoudens lopen alleenstaanden en paren tussen de 25 en 45 jaar het vaakst risico op restschuld. Een derde van deze huishoudens heeft op dit moment een hypotheekschuld (minus het bedrag in hypotheekvormen waarbij niet afgelost maar wel geld ingelegd wordt) dat groter is dan de waarde van de woning.

De indeling naar inkomensklasse laat geringe verschillen zien in het aandeel huishoudens met een restschuld. Alleen de groep laagste inkomens (tot € 16.000) zit met 9% aanzienlijk onder het landelijk gemiddelde van 16%. Deze inkomensgroep herbergt bovengemiddeld veel huishoudens wier belangrijkste inkomstenbron een eigen bedrijf of vermogen is, maar daarmee een slecht of zelfs verliesgevend jaar hebben gedraaid (30% t.o.v. 15% voor alle eigenaren-bewoners). Deze huishoudens hebben in jaren dat het meer voor de wind ging vermoedelijk al een deel van de hypotheekschuld afgelost, of door overwaarde in voorgaande woningen een lagere hypotheekschuld. Ook bestaat deze groep voor bijna 40% uit 65-plussers, aanzienlijk hoger dan het landelijk aandeel van de groep. Deze oudere huishoudens hebben hun eerste stap op de koopmarkt lang geleden gezet, tegen een andere prijs dan de koopstarters van de afgelopen tien jaar.

Tabel 3.9: Huishoudens met een hypotheek, totaal, potentiële restschuld en restschuld groter dan vermogen belastingbox 3 naar type huishouden, 2012

Type huishouden	Alle hypotheken	Potentiële restschuld		Vermogen >= restschuld	
	Aantal	Aantal	Percentage	Aantal	Percentage
Alleenstaand 25-45	313.000	90.500	29%	9.600	3%
Alleenstaand 45-64	256.700	27.000	11%	5.100	2%
Alleenstaand > 65	135.500	3.100	2%	1.300	1%
Paar 25-45	270.400	95.900	35%	9.200	3%
Paar 45-64	558.200	50.500	9%	12.500	2%
Paar > 65	351.900	13.000	4%	4.500	1%
Gezin met kind(eren)	1.569.900	256.000	16%	36.000	2%
Eenoudergezin	161.500	20.700	13%	3.900	2%
Totaal	3.653.900	571.300	16%	82.100	2%

Tabel 3.10: Huishoudens met een hypotheek, totaal, potentiële restschuld en restschuld groter dan vermogen belastingbox 3 naar inkomen, 2012

Inkomensquintiel	Alle hypotheken	Potentiële restschuld		Vermogen >= restschuld	
	Aantal	Aantal	Percentage	Aantal	Percentage
Laagste inkomens	146.700	13.100	9%	1.200	1%
Quintiel 2	402.000	61.100	15%	5.800	1%
Quintiel 3	777.000	124.300	16%	12.700	2%
Quintiel 4	1.077.100	172.300	16%	16.100	1%
Hoogste inkomens	1.251.100	200.500	16%	46.300	4%
Totaal	3.653.900	571.300	16%	82.100	2%

Van de 570 duizend huishoudens met een potentiële restschuld hebben 83 duizend huishoudens meer vermogen in belastingbox 3 opgegeven dan dat de berekende potentiële restschuld. Dit vermogen is bijvoorbeeld ondergebracht op spaarrekeningen of in aandelen. Voor de aangifte hebben huishoudens een heffingvrij vermogen. Voor de aangifte over 2011 lag deze drempelwaarde op € 20.785 per volwassene; voor fiscale partners is die bedrag twee keer zo hoog. Het vermogen tot dat bedrag is onbekend in de aangifte (en daarmee ook in het WoON). Het berekende aantal van 83 duizend huishoudens dat meer vermogen heeft dan hun potentiële restschuld kan zodoende beschouwd worden als een onderschatting.

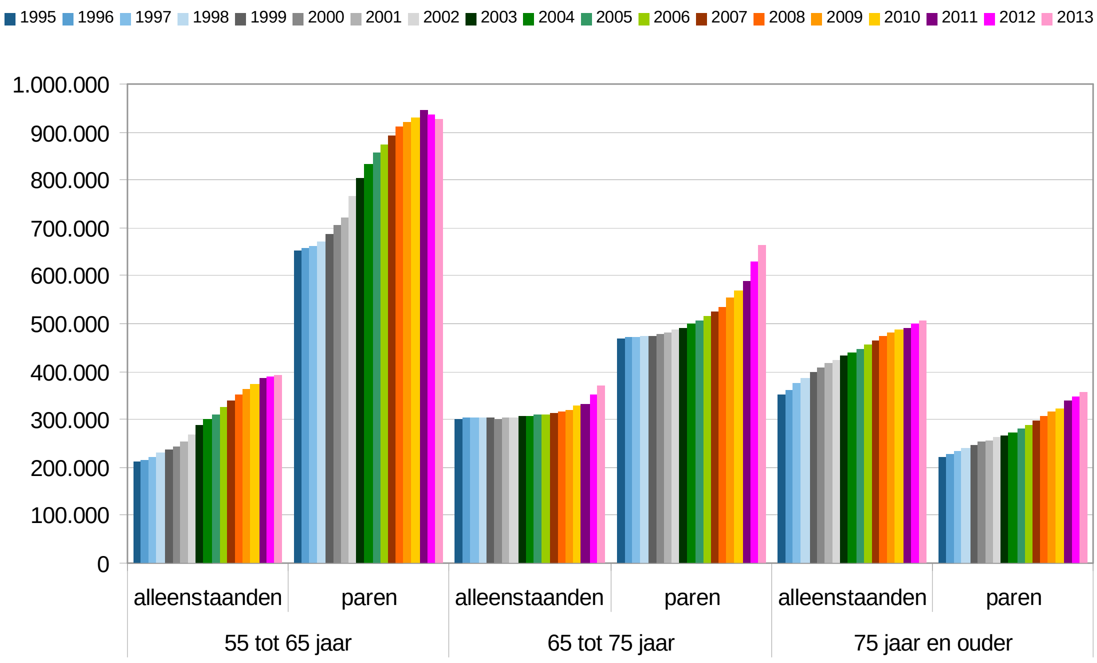
Huishoudens van wie het vermogen niet toereikend is om een eventuele restschuld te voldoen hebben een gemiddelde potentiële restschuld van € 76.000. Hun gemiddelde vermogen bedraagt bijna € 37.000, wat een tekort oplevert van gemiddeld bijna € 40.000. Deze gemiddelden hebben vooral een indicatieve waarde, omdat het geen rekening houdt met de individuele situatie van huishoudens. Voor huishoudens wiens vermogen wel toereikend is om het restschuld risico af te dekken, ligt de gemiddelde restschuld op circa € 67.000. Deze specifieke groep huishoudens heeft echter een dusdanig groot vermogen opgebouwd, dat hen gemiddeld na aftrek van eventuele restschuld nog meer dan € 160 duizend vermogen resteert.

4 Thematische verdieping: Woonuitgaven ouderen

Het aantal oudere Nederlanders neemt snel toe. In tien jaar tijd is het aandeel huishoudens van 65 jaar en ouder gestegen van 21% naar 24%; een ontwikkeling die voor de woningmarkt van groot belang is. In dit hoofdstuk gaan we daarom dieper in op de woonuitgaven van oudere Nederlanders. We maken daarbij onderscheid tussen ouderen in de leeftijd van 55 tot 65 jaar, 65 tot 75-jarigen en 75-jarigen en ouder.

Geboortegolf bereikt 65-jarige leeftijd

De snelle toename van het aantal ouderen heeft twee oorzaken: de gestegen levensverwachting en de naoorlogse babyboom. Doordat we gemiddeld genomen langer leven is de afgelopen jaren geleidelijk het aantal ouderen toegenomen. Sinds twee jaar komt daar bij dat de naoorlogse babyboomgeneratie de 65-jarige leeftijd bereikt. In de leeftijdscategorie 65 tot 75 jaar is het aantal paren beduidend hoger dan het aantal alleenstaanden. In de leeftijdscategorie vanaf 75 jaar zien we als gevolg van verweduwing het omgekeerde beeld: veel meer alleenstaanden dan paren.



Figuur 4.1: Aantal particuliere huishoudens naar type* en leeftijdscategorie, 1995 - 2013 (bron: CBS)

** Onder paren zijn hier alle meerpersoonshuishoudens begrepen*

4.1 Woonuitgaven van oudere huurders

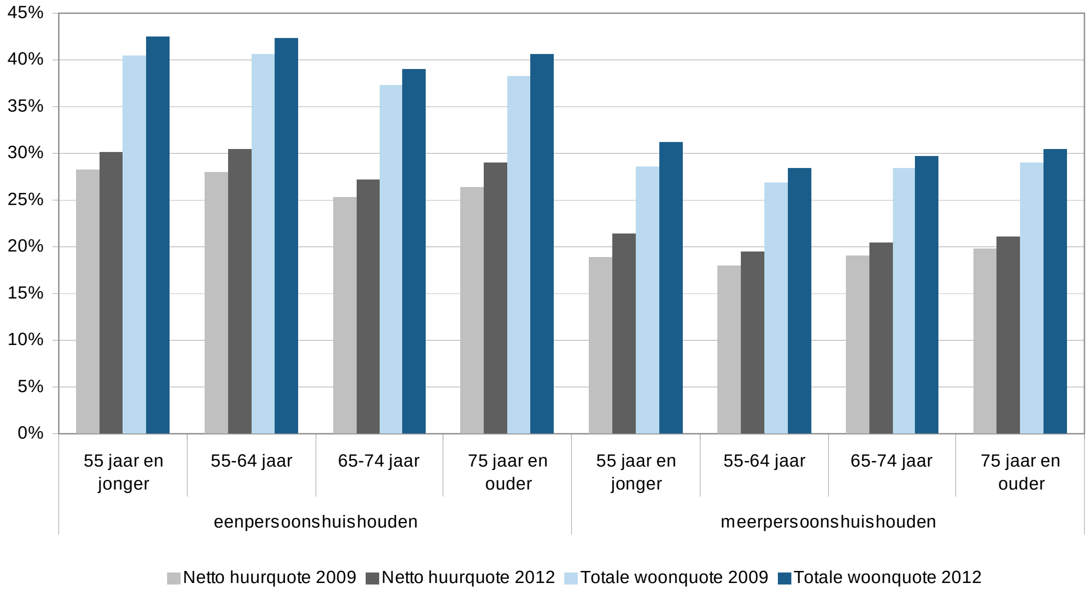
Oudere huurders hebben gemiddeld hogere bruto woonuitgaven dan huurders jonger dan 55 jaar. Met het stijgen van de leeftijd hebben meer huurders woningen met extra voorzieningen nodig. De woningen van huurders van 75 jaar en ouder zijn dan ook gemiddeld het duurst, maar het verschil met de jongere leeftijdsgroep is met 5% beperkt. Huurders ouder dan 75 jaar ontvangen als gevolg van een lager inkomen echter gemiddeld meer huurtoeslag. Tevens zijn hun bijkomende woonuitgaven lager. Per saldo blijken de totale netto woonuitgaven van huurders in de leeftijd 55 tot en met 64 jaar met gemiddeld € 610 per maand het hoogst. Huurders in deze leeftijdsgroep beschikken over het hoogste gemiddeld inkomen van de hier beschouwde groepen. Huurders van 75 jaar en ouder hebben vanwege een lager gemiddeld inkomen zowel de hoogste netto huurquote als de hoogste totale woonquote. De laagste gemiddelde woonquote vinden we in de groep 65 tot en met 74 jaar.

Tabel 4.1: Reële woonuitgaven, inkomen en vermogen van huurders naar leeftijdscategorie, 2009 - 2012 (gemiddelde, absoluut en percentage) (prijspeil 2012)

	2009				2012			
	54 jaar en jonger	55-64 jaar	65-74 jaar	75 jaar en ouder	54 jaar en jonger	55-64 jaar	65-74 jaar	75 jaar en ouder
Aantal huishoudens	1.550.900	440.900	389.300	495.000	1.541.700	458.200	398.700	506.400
Bruto woonuitgaven	€ 455	€ 469	€ 467	€ 482	€ 481	€ 490	€ 488	€ 506
Netto woonuitgaven	€ 401	€ 417	€ 400	€ 407	€ 419	€ 432	€ 413	€ 427
Bijkomende woonuitgaven	€ 185	€ 188	€ 181	€ 172	€ 179	€ 178	€ 175	€ 165
Totale woonuitgaven	€ 586	€ 606	€ 580	€ 578	€ 598	€ 610	€ 588	€ 591
Netto besteedbaar inkomen	€ 24.920	€ 26.297	€ 23.619	€ 21.449	€ 23.566	€ 24.666	€ 22.530	€ 20.236
Huurtoeslag (ontvangers)	€ 160	€ 171	€ 173	€ 177	€ 170	€ 179	€ 181	€ 185
Aantal huurtoeslagontvangers	518.702	133.425	150.573	211.823	567.550	149.088	165.593	219.157
Aandeel huurtoeslagontvangers	33,4%	30,3%	38,7%	42,8%	36,8%	32,5%	41,5%	43,3%
Netto huurquote	23,4%	22,6%	22,0%	24,3%	25,7%	25,1%	23,9%	26,6%
Totale woonquote	34,3%	33,3%	32,6%	35,3%	36,8%	35,4%	34,5%	37,4%

De vergelijking van 2009 met 2012 leert dat in alle beschouwde leeftijdsgroepen de combinatie van een dalend besteedbaar inkomen en hogere totaaluitgaven tot stijgende woonuitgavenquoten leidt. Er is niet of nauwelijks onderscheid tussen de leeftijdsgroepen in de omvang van de toename van de woonuitgavenquoten. Zowel de netto huurquote als de woonquote voor huurders ligt in 2012 tussen de 1,9% en 2,5% hoger dan in 2009.

De woonquote voor huurders bedraagt in 2012 in de categorie 55 tot en met 64-jarigen tussen alleenstaanden en paren op tot 14%. In de oudere leeftijdscategorieën zijn de verschillen iets meer beperkt, 9% tot 10%. Opvallend is dat in de leeftijdscategorie 75 jaar en ouder zowel de alleenstaanden als de paren in vergelijking met de andere leeftijdsgroepen niet meer de hoogste woonuitgavenquoten hebben. Dat de groep 75-jarigen en ouder als geheel wel de hoogste woonquote heeft is het gevolg van het grote aantal alleenstaanden in deze leeftijdscategorie. Dit is ook de leeftijdsgroep met het grootste aandeel huurtoeslagontvangers en het hoogste gemiddelde bedrag aan huurtoeslag. Het aandeel huurtoeslagontvangers is bij de 75-jarigen en ouder sinds 2009 met een half procent toegenomen. De stijging van dit aandeel is in de overige leeftijdscategorieën met 2,3% tot 3,4% aanzienlijk hoger.



Figuur 4.2: Gemiddelde netto huurquote en totale woonquote naar leeftijd en type huishouden, 2009 - 2012

4.2 Woonuitgaven van oudere eigenaren-bewoners

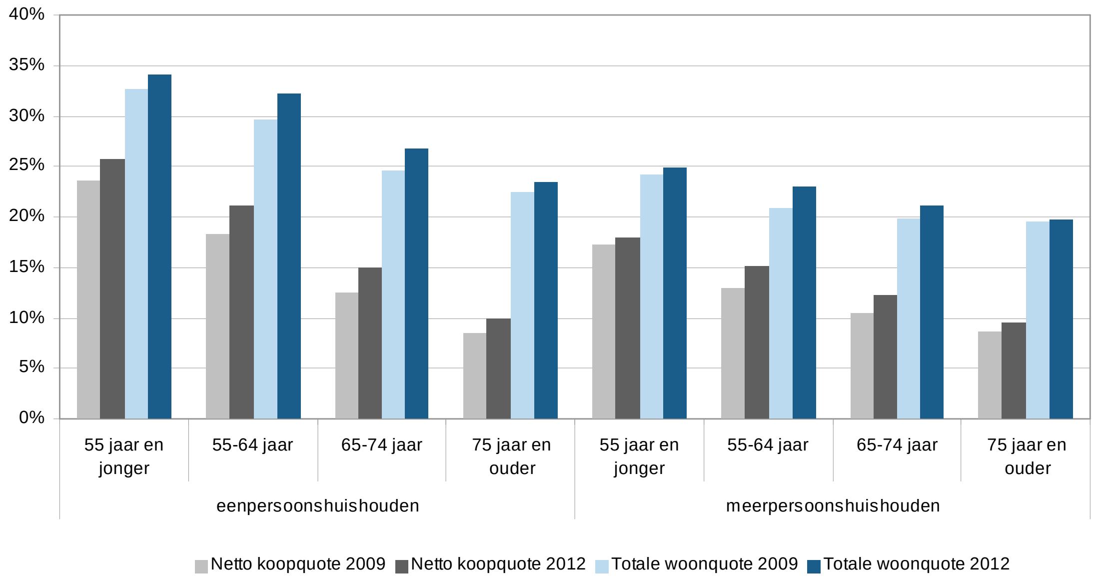
Bij de eigenaren-bewoners zien we andere patronen dan bij de huurders. Jongere woningbezitters hebben gemiddeld genomen aanzienlijk hogere bruto woonuitgaven dan oudere. Hoe ouder men is, hoe groter de kans dat de hypotheek al is afgelost en hoe groter de kans dat de woning in “goedkope tijden” is aangeschaft. Het fiscaal effect compenseert deze verschillen ten dele. De inkomensverschillen tussen de leeftijdsgroepen zijn ook groot, veel groter dan bij de huurders. Gemiddeld is het inkomen van eigenaren-bewoners in de leeftijdscategorie 54 jaar en jonger meer dan 50% hoger dan dat van woningbezitters die 75 jaar of ouder zijn. Daardoor blijft het verschil tussen de netto koopquoten van deze groepen, ondanks de grote verschillen in bruto woonuitgaven, beperkt tot bijna 10%. De totale woonquote van beide groepen loopt nog minder uiteen, een verschil van 5%. De schatting van het vermogen in de woning laat zien dat de oudste leeftijdsgroep niet alleen een relatief lage woonquote heeft, maar ook een aanzienlijk kapitaal in de woning heeft opgebouwd – gemiddeld ruim zes keer zoveel als de leeftijdsgroep 54 jaar en jonger. Opmerkelijk is de halvering van het geschat vermogen in de woning bij de jongste groep, gevolg van de sterke daling van de woningprijzen en het cohorteffect. Ouderen met veel vermogen in de woning stromen door naar volgende leeftijdscategorie.

Tabel 4.2: Woonuitgaven, inkomen en vermogen van eigenaren-bewoners naar leeftijdscategorie, 2009 en 2012 (gemiddelde, absoluut en percentage) (prijspeil 2012)

	2009				2012			
	54 jaar en jonger	55-64 jaar	65-74 jaar	75 jaar en ouder	54 jaar en jonger	55-64 jaar	65-74 jaar	75 jaar en ouder
Aantal huishoudens	2.514.900	831.600	473.300	300.600	2.496.900	852.200	554.300	332.400
Bruto woonuitgaven	€ 897	€ 608	€ 365	€ 199	€ 940	€ 687	€ 425	€ 238
Netto woonuitgaven	€ 623	€ 449	€ 300	€ 179	€ 634	€ 513	€ 344	€ 213
Bijkomende woonuitgaven	€ 259	€ 274	€ 262	€ 260	€ 249	€ 266	€ 255	€ 246
Totale woonuitgaven	€ 882	€ 723	€ 562	€ 439	€ 883	€ 779	€ 599	€ 459
Netto besteedbaar inkomen	€ 48.100	€ 46.900	€ 37.600	€ 31.000	€ 46.300	€ 45.800	€ 37.700	€ 30.800
Vermogen in woning	€ 78.000	€ 196.000	€ 246.000	€ 288.000	€ 39.000	€ 150.000	€ 215.000	€ 255.000
Netto koopquote	18,4%	13,9%	11,0%	8,6%	19,5%	16,2%	12,8%	9,7%
Totale woonquote	25,7%	22,4%	21,1%	21,0%	26,7%	24,6%	22,4%	21,4%

In tegenstelling tot de daling bij huurders en bij woningbezitters tot 65 jaar, is de gemiddelde inkomensontwikkeling van oudere eigenaren-bewoners tussen 2009 en 2012 bijna stabiel. De stijging van de netto woonuitgaven in deze periode loopt sterk uiteen. De groepen tussen 55 en 75 jaar kennen de hoogste toename. De ontwikkeling van de netto koopquoten loopt daardoor uiteen. De daling van de bijkomende woonuitgaven is het hoogst bij de categorie 75 jaar en ouder. In deze leeftijdsgroep blijft mede daardoor de toename van de woonquote beperkt tot 0,4%.

De verschillen in woonquoten tussen alleenstaanden en paren zijn bij de oudere leeftijdsgroepen in de koopsector beperkt. Bij de totale woonquote is het verschil tussen beide typen huishoudens gemiddeld 3% tot 4%.



Figuur 4.3: Gemiddelde netto koopquote en totale woonquote naar leeftijd en type huishouden, 2009 - 2012

4.3 Woonsituatie van ouderen

De 1,8 miljoen particuliere, d.w.z. niet in instellingen wonende, huishoudens in zelfstandige woningen van 65 jaar en ouder waar we het in dit hoofdstuk steeds over hebben, wonen voor het merendeel in "gewone" woningen, hier verder "overige woningen" genoemd. Naar mate men ouder wordt neemt dit aandeel echter af. In de categorie 65-74 jaar betreft het 62%, bij de 75-jarigen en ouder is het nog maar 41%. De oudste leeftijdscategorie is in meerderheid huurder. Deels omdat deze generatie minder dan jongere generaties een huis kochten, deels omdat ze vanwege een zorgbehoefte verhuisd zijn naar een andere woonvorm. Vormen als verzorgd wonen, wonen met diensten en ouderenwoningen zijn voornamelijk in de huursector beschikbaar.

Verschillen woonvormen voor ouderen

Geschikt wonen is gedefinieerd als:

1. Verzorgd wonen. Hiervan is sprake als een huishouden in een ouderenwoning gebruik kan maken van verpleging of verzorging in een bij de woning gelegen steunpunt, verzorgingshuis of dienstencentrum.
2. Overig geschikt wonen. Het betreft:

a. Wonen met diensten. Dit betreft ouderenwoningen waar huishoudens gebruik kunnen maken van diensten uit een verzorgingshuis, dienstencentrum of steunpunt, zoals huishoudelijke hulp en maaltijdverzorging (maar niet van verzorging of verpleging). Ook wooncomplexen met een huismeester, receptie, recreatieruimte, kamers waar verzorging of verpleging mogelijk is of een sociaal alarm, worden hiertoe gerekend.

b. Ouderenwoningen. Dit zijn alle woningen die speciaal bestemd zijn voor ouderen, maar waar geen zorg- of dienstverlening aangeboden wordt.

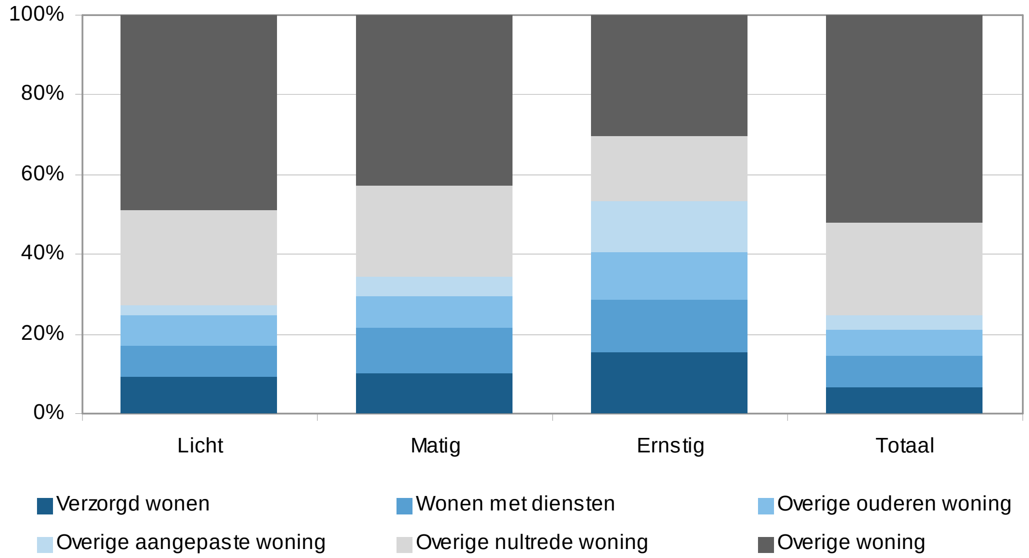
c. Aangepaste woningen. Woningen met ingrijpende aanpassingen, die niet tot de categorieën 1, 2 a en b behoren.

d. Nultredenwoningen. Nultredenwoningen die niet tot categorie 1, 2 a-c behoren. Nultredenwoningen, zoals meergezinswoningen met lift, en eengezinswoningen met bad- en slaapkamer op de begane grond

Tabel 4.3: Woonsituatie particuliere huishoudens 65+ naar leeftijdscategorie en woonvorm, 2012[43]

woonvorm	65 - 74 jaar		75 jaar en ouder	
	Koop	Huur	Koop	Huur
Verzorgd wonen, Wonen met diensten, Ouderenwoningen, Aangepaste woningen	3%	12%	5%	30%
Nultredenwoning	16%	7%	13%	10%
Overige woningen	39%	23%	21%	20%
Totaal	58%	42%	40%	60%

Het Sociaal en Cultureel Planbureau heeft voor diverse fysieke beperkingen een totaalmaat geconstrueerd die tot een indeling in drie categorieën leidt. Combineren we op basis van de antwoorden in het WoON deze mate van beperkingen met de woonvorm van huishoudens dan zien we dat een deel van de huishoudens met een lichte beperkingenkwalificatie toch in de “zwaardere” woonvormen woont. Andersom blijkt een groot deel van de huishoudens met matige of zware beperkingen in “gewone” woningen te wonen.



Figuur 4.4: Mate van beperkingen en woonvorm van particulieren huishoudens 65 jaar en ouder, 2012

4.4 Woonuitgaven van ouderen naar woonvorm

De woonuitgaven voor ouderen onderverdeeld naar de mate van beperkingen laat daardoor geen verschillen zien (niet afgebeeld). Analyse van de woonuitgaven naar woonvorm echter wel. De bruto woonuitgaven van huishoudens in de sociale huursector in verzorgd wonen, wonen met diensten,

[43] De percentages in deze tabel wijken af van de publicatie Monitor Investeren voor de Toekomst, die ABF Research in 2013 voor het ministerie van BZK-WBI heeft geschreven. De verschillen worden veroorzaakt door een afwijkende leeftijdsindeling en selectie op zelfstandige woningen die in dit rapport over woonuitgaven gehanteerd wordt.

ouderenwoning of aangepaste woning liggen gemiddeld 11% hoger dan in overige woningen. Het aantal huurtoeslagontvangers is onder de huurders van deze woningen met 50% hoger dan het gemiddelde van alle huurders die 65 jaar of ouder zijn (42%). Het verschil loopt daardoor bij de netto woonuitgaven terug tot 5%. De huurtoeslag compenseert niet hele verschil in uitgaven tussen gewone woningen en specifieke woonvormen. Dit is een gevolg van de kwaliteitskortings- en aftoppingsgrenzen in het systeem van de huurtoeslag. Aangepaste en specifieke woningen zijn vaak nieuwer en duurder.
Een kwart van de huurders die 65 jaar of ouder zijn huurt een particuliere huurwoning. De huren zijn hier aanzienlijk hoger dan in het sociale segment. De woonuitgaven van ouderen in de koopsector zijn laag zoals we eerder in dit rapport al zagen. Zij hebben hun hypotheek afbetaald of het opgebouwde vermogen in de woning ingezet bij de aankoop van een nieuwe woning.

Tabel 4.4: Bruto en netto woonuitgaven van particuliere huishoudens 65 jaar en ouder naar woonvorm, 2012

	Huur				Koop	
	Sociaal		Particulier			
	Bruto	Netto	Bruto	Netto	Bruto	Netto
Verzorgd wonen, Wonen met diensten, Ouderenwoningen, Aangepaste woningen	€ 509	€ 408	€ 608	€ 549	€ 304	€ 245
Nultredenwoning	€ 486	€ 399	€ 551	€ 525	€ 380	€ 310
Overige woningen	€ 459	€ 388	€ 521	€ 477	€ 351	€ 295
Totaal	€ 485	€ 398	€ 551	€ 508	€ 355	€ 295

De netto huurquote van oudere huurders van verzorgd wonen, wonen met diensten, ouderenwoningen en aangepaste woningen in de sociale huursector is 4% hoger dan die van huurders van “gewone” woningen. In de particuliere huursector is dit verschil nog iets groter. De geconstateerde verschillen zien we ook in de totale woonquoten.

Tabel 4.5: Netto huur- en koopquote van huishoudens 65 jaar en ouder naar woonvorm, 2012

	Netto huur- en koopquote			Totale woonquote		
	Huur		Koop	Huur		Koop
	Sociaal	Particulier		Sociaal	Particulier	
Verzorgd wonen, Wonen met diensten, Ouderenwoningen, Aangepaste woningen	27%	31%	12%	38%	41%	23%
Nultredenwoning	25%	27%	12%	35%	38%	22%
Overige woningen	23%	24%	11%	34%	35%	22%
Totaal	25%	26%	12%	36%	37%	22%

4.5 Zorgbehoefte en woonuitgaven

Met de hervormingen in de langdurige zorg en de vergrijzing zullen in de toekomst meer ouderen met een zorgbehoefte op de woningmarkt blijven wonen. Het ligt voor de hand dat daarmee de vraag naar geschikte en specifiek op ouderen gerichte woonvormen (zoals verzorgd wonen en wonen met diensten) gaat toenemen. Het is de vraag of het verhuizen naar een geschiktere woning of specifieke woonvorm

voor zorgbehoevende ouderen ook gepaard gaat met hogere woonlasten. In het WoON is gevraagd of huishoudens formele of informele zorg gebruiken. Nagegaan is of huishoudens met een zorgbehoefte na verhuizing hogere woonuitgaven hebben. Aangezien het om kleine aantallen respondenten gaat zijn de resultaten van de drie laatste WoON-edities voor deze analyse samengevoegd en gemiddeld. Dat maakt het mogelijk om voor huurders inzicht te bieden.

Gemiddeld genomen zijn de woonuitgaven van oudere huurders met een woonduur van minder dan twee jaar hoger dan van oudere huurders die al meer dan twee jaar huren. De netto huurquote van deze twee groepen loopt 4% uiteen. Ook bij de huurders die gebruikmaken van thuiszorg, informele hulp of particuliere hulp zien we deze verschillen terug. Oudere huurders die vanwege een zorgbehoefte gedwongen worden te verhuizen zullen dus veelal geconfronteerd worden met hogere huurlasten in de vorm van een hogere huur.

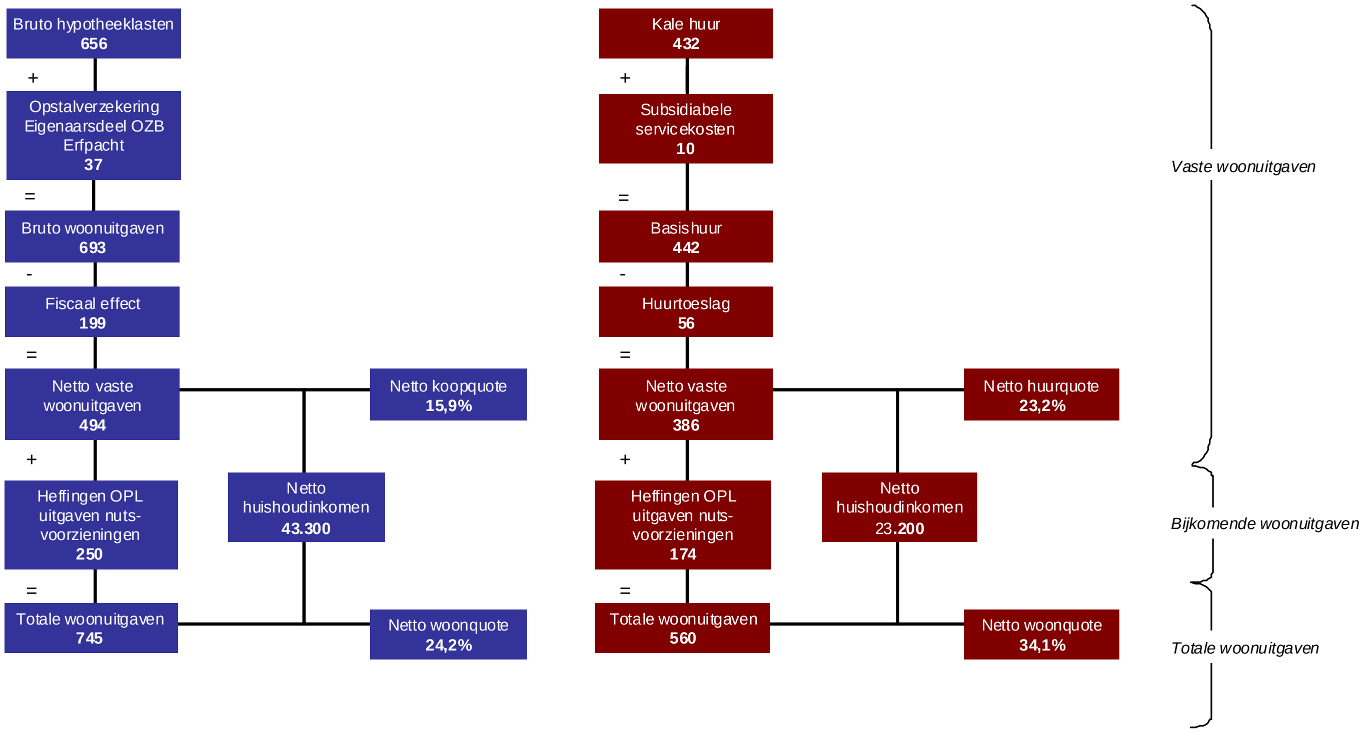
Tabel 4.6: Huur en netto huurquote naar woonduur voor huurders 65 jaar en ouder naar zorggebruik, gemiddelde van 2006, 2009, 2012, in constante prijzen (prijspeil 2012)

		Thuiszorg		Informele hulp		Particuliere hulp		Alle huishoudens
	woonduur	geen	wel	geen	wel	geen	wel	
Bruto huur	meer dan 2 jr	€ 476	€ 469	€ 474	€ 473	€ 471	€ 542	€ 474
	minder dan 2 jr	€ 578	€ 551	€ 573	€ 551	€ 565	€ 703	€ 571
Netto huur	meer dan 2 jr	€ 416	€ 361	€ 404	€ 390	€ 399	€ 504	€ 403
	minder dan 2 jr	€ 516	€ 432	€ 497	€ 470	€ 487	€ 656	€ 495
Netto huurquote	meer dan 2 jr	24%	26%	24%	26%	24%	27%	24%
	minder dan 2 jr	29%	30%	29%	31%	29%	34%	29%

Bijlage I: Woonuitgavenschema 2009

Het woonuitgavenschema in de publicatie Woonuitgaven huurders en kopers – Uitkomsten WoON2009 (Ministerie BZK – november 2010) is gebaseerd op voorlopige cijfers van het Woononderzoek Nederland 2009. Deze cijfers zijn in de definitieve versie gecorrigeerd. Voor een vergelijking van de cijfers in dit rapport met 2009 dient daarom het hieronder opgenomen gecorrigeerde woonuitgavenschema gebruikt te worden.

Figuur B-1: Woonlastenschema 2009



Bijlage II: Inkomensverschillen huur en koop

In deze bijlage gaan we nader in op de ontwikkeling van inkomensverschillen tussen huurders en kopers zoals die in het verleden heeft plaatsgevonden. Op dit moment (2012) verdient een huishouden in een koopwoning gemiddeld 1,9 maal zo veel als een huishouden dat huurt (zie ratio inkomen koop/huur in figuur b-2). De verschillen tussen huurders en kopers waren vroeger kleiner. In 2002 lag het gemiddelde inkomen van een eigenaar-bewoner 1,75 keer hoger dan dat van een huurder.

Om na te gaan of hier sprake is van een sectorbrede inkomensdaling c.q. -stijging of een verschuiving van hoge inkomens naar de koopsector, zijn in figuur b-3 vanaf 2002 de verdelingen over vijf inkomensquintielen weergegeven voor zowel huurders als kopers. De inkomensverdeling in de koopsector blijkt in de afgelopen jaren nauwelijks veranderd te zijn. Ongeveer 60% van de koopwoningen was bewoond, en is nog steeds bewoond door de 40% hoogste inkomens. In de huursector is dit anders. Er is dus duidelijk sprake van een verschuiving.

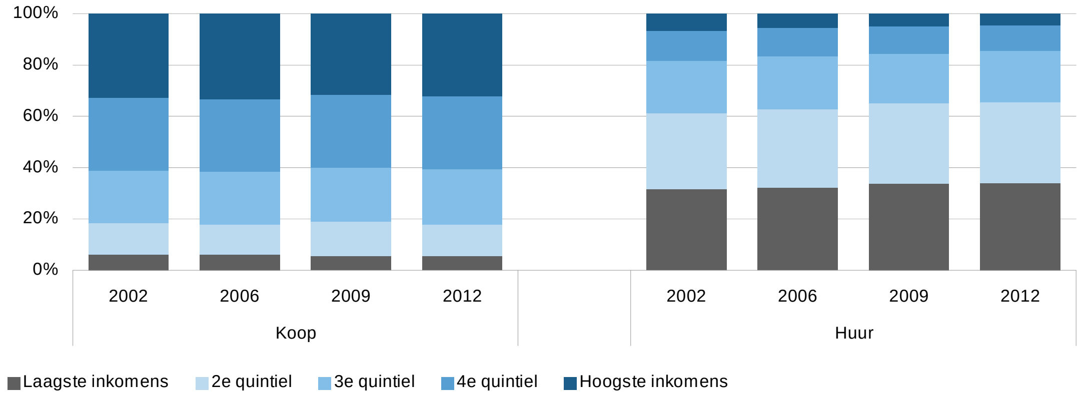
De verklaring van de hierboven geschetste ontwikkeling ligt in de toename van het aantal koopwoningen in Nederland. Sinds 1986 is het aandeel koopwoningen ten opzichte van de totale voorraad gestaag toegenomen, van minder dan de helft in 1986 (43%) tot aanmerkelijk meer dan de helft in 2012 (59%; figuur b-4). Als gevolg van het extra aanbod van koopwoningen zijn er meer koopkrachtige huishoudens vanuit de huursector naar de koopsector overgestapt[1].

Figuur B-2: Ontwikkeling huishoudinkomen naar eigendomsvorm (in euro in lopende waarden, linkeras; ratio inkomen koop-/huursector, rechteras), 2002 - 2012

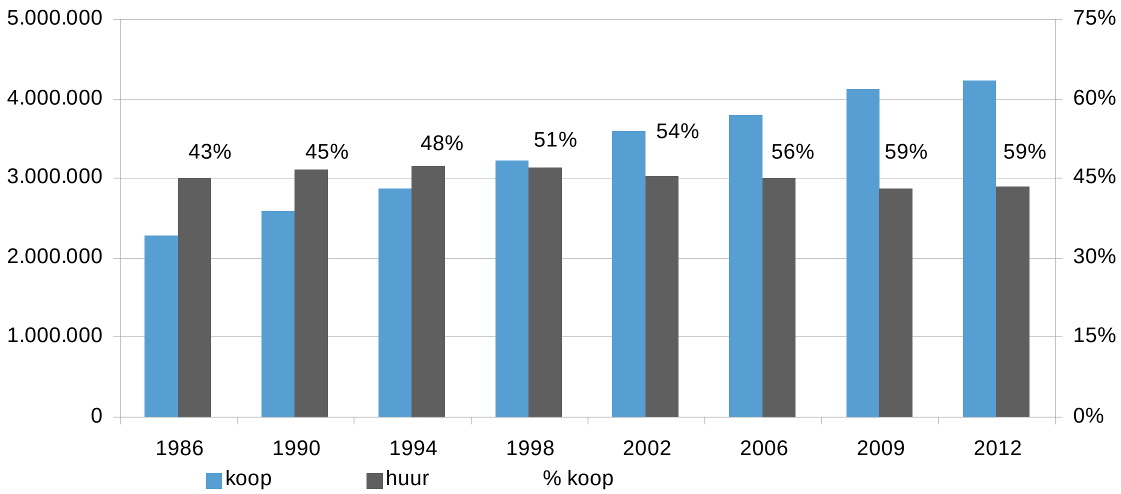


[1] Als gevolg van nieuwbouw, mutatie van huur naar koop en onttrekkingen van (voornamelijk) huurwoningen.

Figuur B-3: Ontwikkeling verdeling huishoudinkomens in vijf quintielen naar eigendomsvorm (2002 - 2012)



Figuur B-4: Ontwikkeling woningvoorraad naar huur en koop, 1986 - 2012 (linker as, absoluut en rechter as, percentage)



Bijlage III: Analyse alternatieve berekening huur- en koopquote

Er zijn vier alternatieve manieren uitgewerkt om met extreme woonquoten om te gaan in analyses op steekproefonderzoek als het WoON. De eerste drie zijn beredeneerd vanuit een correctie op het inkomen. De laatste methode is een statistische, rekenkundige manier om extreme waarden buiten een analyse te laten. In het hoofdrapport zijn voor de combinatie van varianten 1 en 2 de huur- en koopquotes uitgewerkt en besproken.

Variant 1: Gemiddelde quote; zonder lage inkomens

Hierbij zijn uitsluitend huishouden meegenomen in de berekening die over een minimum netto besteedbaar inkomen of hoger beschikken. Er is bij de bepaling van het minimum onderscheid gemaakt naar de samenstelling en leeftijd van het huishouden. Tot 65 jaar is de bijstandsnorm als grens gebruikt; boven 65 jaar de AOW.

Tabel B - 1: Overzicht gehanteerd minimuminkomen

		Tot 65 jaar: bijstand		Vanaf 65 jaar: AOW	
WoON-editie	jaar	eenpersoons	meerpersoons	eenpersoons	meerpersoons
WoON2009	2008	€ 10.586	€ 15.123	€ 11.141	€ 15.384
	2009	€ 10.784	€ 15.406	€ 11.707	€ 16.175
WoON2012	2011	€ 11.036	€ 15.766	€ 11.960	€ 16.461
	2012	€ 11.226	€ 16.037	€ 12.165	€ 16.699

Variant 2: Gemiddelde quote; alleen huishoudens met inkomen uit loon, uitkering of pensioen

Hierbij is gebruikt gemaakt van de informatie over de belangrijkste inkomensbron van het huishouden. Deze informatie is afkomstig van de Belastingdienst en afgeleid door het CBS. Om de belangrijkste inkomensbron te bepalen, wordt een aantal stappen doorlopen (zie begrippenlijst).

Variant 3: Gemiddelde van een alternatief berekende quote

In deze quote zijn de inkomens lager dan het gestelde minimum (zie variant 1) op dat minimum gezet vanuit de overweging dat ieder huishouden recht heeft op een uitkering op het niveau van bijstand of AOW. Vervolgens is op basis van dit aangepaste inkomen de quote berekend .

Variant 4: Mediaan van de niet-afgetopte woonuitgavenquoten

Statistisch is het een goede keuze om de mediaan in plaats van het gemiddelde te gebruiken. De mediaan is de waarde waarbij de helft van de waarnemingen een lagere waarde heeft, en de andere helft een hogere. Uitbijters, die een gemiddelde uit verband kunnen trekken, beïnvloeden de mediane waarde van een reeks waarneming veel minder dan een gemiddelde.

Tabel B - 2: Uitkomsten alternatieve huur- en koopquoteberekeningen naar inkomen, WoON2009 en WoON2012

2009	Huurquote 0: Normaal (NRQ997)		1: Excl. lage inkomens		2: Filter loon e.d.		3: Nieuwe quote		4: Mediaan (nhuur/ink.)	
	waarde	aantal	waarde	aantal	waarde	aantal	waarde	aantal	waarde	aantal
Laag inkomens	30,3	960.800	24,9	626.800	28,3	879.900	26,5	968.000	25,6	968.000
Q2	22,7	895.900	22,7	895.900	22,5	865.800	22,8	895.900	21,8	895.900
Q3	19,3	563.200	19,3	563.200	19,3	530.200	19,3	563.200	18,5	563.200
Q4	15,2	302.400	15,2	302.400	15,2	273.600	15,2	302.400	14,5	302.400
Hoge inkomens	11,6	146.500	11,6	146.500	12,0	116.500	11,6	146.500	10,4	146.500
Totaal	**23,2**	**2.868.900**	**21,0**	**2.534.900**	**22,6**	**2.665.900**	**22,0**	**2.876.000**	**20,6**	**2.876.000**

2012	Huurquote 0: Normaal (NRQ997)		1: Excl. lage inkomens		2: Filter loon e.d.		3: Nieuwe quote		4: Mediaan (nhuur/ink.)	
	waarde	aantal	waarde	aantal	waarde	aantal	waarde	aantal	waarde	aantal
Laag inkomens	33,3	988.800	28,0	556.700	30,4	867.300	28,8	988.800	27,4	988.800
Q2	24,3	915.200	24,3	910.900	24,1	877.500	24,4	915.200	23,4	915.200
Q3	21,2	575.300	21,2	575.300	21,1	538.900	21,2	575.300	20,4	575.300
Q4	16,9	302.900	16,9	302.900	17,0	271.300	16,9	302.900	15,9	302.900
Hoge inkomens	12,6	122.700	12,6	122.700	12,7	99.600	12,6	122.700	11,5	122.700
Totaal	**25,5**	**2.905.000**	**22,9**	**2.468.500**	**24,4**	**2.654.600**	**24,0**	**2.905.000**	**22,8**	**2.905.000**

2009	Koopquote 0: Normaal (NRQ997)		1: Excl. lage inkomens		2: Filter loon e.d.		3: Nieuwe quote		4: Mediaan (nkoop/ink.)	
	waarde	aantal	waarde	aantal	waarde	aantal	waarde	aantal	waarde	aantal
Laag inkomens	34,3	231.900	18,4	141.900	25,2	182.700	32,0	231.900	13,9	231.900
Q2	19,0	550.300	19,0	550.300	18,4	508.500	19,2	550.300	16,5	550.300
Q3	16,4	870.400	16,4	870.400	16,1	793.300	16,4	870.400	14,9	870.400
Q4	14,9	1.153.500	14,9	1.153.500	14,6	1.027.900	14,9	1.153.500	13,7	1.153.500
Hoge inkomens	11,9	1.314.300	11,9	1.314.300	12,1	1.031.000	11,8	1.314.300	10,6	1.314.300
Totaal	**15,9**	**4.120.400**	**14,9**	**4.030.400**	**15,3**	**3.543.500**	**15,8**	**4.120.400**	**13,0**	**4.120.400**

2012	Koopquote 0: Normaal (NRQ997)		1: Excl. lage inkomens		2: Filter loon e.d.		3: Nieuwe quote		4: Mediaan (nkoop/ink.)	
	waarde	aantal	waarde	aantal	waarde	aantal	waarde	aantal	waarde	aantal
Laag inkomens	40,6	224.600	21,6	112.600	26,8	155.200	37,2	224.600	17,2	224.600
Q2	21,0	518.100	21,0	516.800	19,8	472.100	21,5	518.100	18,4	518.100
Q3	18,0	937.400	18,0	937.400	17,4	844.200	18,4	937.400	16,5	937.400
Q4	15,9	1.190.800	15,9	1.190.800	15,6	1.050.200	15,9	1.190.800	14,6	1.190.800
Hoge inkomens	12,5	1.364.800	12,5	1.364.800	12,7	1.087.200	12,3	1.364.800	11,4	1.364.800
Totaal	**17,2**	**4.235.800**	**16,0**	**4.122.400**	**16,2**	**3.608.800**	**17,1**	**4.235.800**	**14,0**	**4.235.800**

Bijlage IV: Begrippenlijst

Aftoppingsgrens

zie huurtoeslag.

Betaalbaarheid

De betaalbaarheid wordt in deze studie geanalyseerd aan de hand van de netto huur-/koopquote en de woonquote.

Bijkomende woonuitgaven

De uitgaven voor energie en water en de uitgaven voor heffingen en belastingen van de Openbaar Publiekrechtelijke Lichamen (OPL).

Bruto hypotheek

Uitgaven aan hypotheekrente, aflossing en premies voor bijvoorbeeld aan de hypotheek gekoppelde levensverzekering of overlijdensrisicoverzekering.

Bruto woonuitgaven van eigenaren-bewoners

De som van de bruto hypotheekuitgaven en bijkomende vaste uitgaven (opstalverzekering, OZB-eigenarendeel en erfpacht) minus een rijksbijdrage in de vorm van koopsubsidie of premie.

Collectieve verwarming

We spreken van collectieve verwarming als meerdere woningen vanuit één ketelhuis worden voorzien van warm water voor verwarming en tapwater. Dit kan zijn blok-, wijk- of stadsverwarming.

COROP-gebied

Een COROP-gebied is een regionaal gebied binnen Nederland dat deel uitmaakt van de COROP-indeling, ontworpen door de Coördinatie Commissie Regionaal OnderzoeksProgramma in 1971. In totaal zijn er in Nederland 40 COROP-gebieden. Bij de opzet van de indeling stond het zogenaamde nodale indelingsprincipe voorop. Dit houdt in dat elk COROP-gebied een centrale kern (bijvoorbeeld een stad) heeft met een omliggend verzorgingsgebied, rekening houdend met woonwerkrelaties.

Corporatie

Een woningbouwcorporatie is een privaatrechtelijke instelling (stichting of vereniging) die zich ten doel stelt uitsluitend op het gebied van de volkshuisvesting werkzaam te zijn en als zodanig door de Kroon is toegelaten. De term toegelaten instelling, waarmee corporaties ook aangeduid worden, verwijst hier naar.

Doelgroep van de huurtoeslag

De doelgroep van de huurtoeslag bestaat uit huishoudens met een belastbaar jaarinkomen onder de grens waarop men in aanmerking kan komen voor huurtoeslag. In onderstaande tabel zijn de grensbedragen weergegeven. Vanaf 1-1-2006 is de huursubsidie vervangen door de huurtoeslag.

	2006	2009	2012
Eenpersoonshuishouden < 65 jaar	€ 20.000	€ 20.975	€ 22.025
Eenpersoonshuishouden >= 65 jaar	€ 17.950	€ 19.800	€ 20.675
Meerpersoonshuishouden < 65 jaar	€ 27.175	€ 28.475	€ 29.900
Meerpersoonshuishouden >= 65 jaar	€ 23.825	€ 27.075	€ 28.225

Tabel B - 3: : Inkomensgrenzen huurtoeslag per jaar

Doorstromer

Een binnen Nederland verhuizend huishouden. Voor en na de verhuizing is het huishouden de hoofdbewoner van een woning. De vorige woning is na de verhuizing beschikbaar voor nieuwe bewoners.

EC-doelgroep

De EC-doelgroep bestaat uit huishoudens met een gezamenlijk belastbaar jaarinkomen tot 33.000 euro per jaar, voor eigenaren-bewoners gecorrigeerd voor de betaalde hypotheekrente en het eventueel aanwezige eigenwoningforfait. De inkomensgrens van 33.000 euro per jaar vloeit voort uit de afspraken die gemaakt zijn tussen het Ministerie van VROM en de Europese Commissie van eind 2009.

Eengezinswoning

Ook wel een grondgebonden woning die tevens een pand vormt. De typen lopen uiteen van een tussenwoning en hoekwoning tot twee onder één kap, villa en landhuis.

Eigenaarsdeel OZB

Belasting over onroerende zaken voor de eigenaar van het pand, gebaseerd op de WOZ-waarde.

Erfpacht

Kosten die een eigenaar-bewoner betaalt aan de eigenaar voor het gebruik van de grond waar de woning op gebouwd is.

Fiscaal Effect

Belastingvoordeel voor eigenaren-bewoners, zijnde het saldo van de hypotheekrenteaftrek en het eigenwoningforfait.

Harmonisatie

Naast de jaarlijkse huurverhoging kunnen verhuurders bij mutatie (nieuwe verhuring) de huurprijs wijzigen (harmonisatie ineens). Hiermee is het voor verhuurders mogelijk een te lage huurprijs in overeenstemming te brengen met de door de verhuurder gewenste streefhuur. Hierbij geldt dat voor gereguleerde huurwoningen de streefhuur niet boven de maximale huurprijs van het Woningwaarderingstelsel (WWS) kan liggen. Als het aantal WWS punten dat toelaat kan een verhuurder ervoor kiezen de huurprijs van een woning te verhogen tot boven de liberalisatiegrens.

Huur

De gehanteerde definitie van huur is de betaalde huur verminderd met de eventueel in de huur opgenomen kosten voor water, verwarming, garage en andere diensten voor privé-gebruik. Subsidiabele servicekosten worden niet in mindering gebracht.

Huurprijsgrenzen

De huurprijsgrenzen lopen van 1 juli t/m 30 juni. De hieronder afgebeelde grenzen hebben betrekking op de waarde van 1 juli van dat jaar.

	2002	2006	2009	2012
kwaliteitskortingsgrens	€ 298,59	€ 331,78	€ 348,99	€ 366,37
aftoppingsgrens (laag; 1 tot 2 personen)	€ 427,46	€ 474,88	€ 499,51	€ 524,37
aftoppingsgrens (hoog; 3 en meer persoonshuishouden)	€ 458,32	€ 508,92	€ 535,33	€ 561,98
liberalisatiegrens	€ 565,44	€ 604,72	€ 631,73	€ 664,66

Tabel B - 4: Huurprijsgrenzen huurtoeslag per jaar

Huurprijsindex

De huurprijsindex wordt gevormd door de zuivere huurverhoging van jaar op jaar. Voor het berekenen van de zuivere huurverhoging wordt de normale huurverhoging geschoond voor het effect van huurverhoging die voortvloeit uit woningverbetering. De zuivere huurverhoging is dus lager dan de normale huurverhoging. Het effect van harmonisatie ineens (het optrekken van de huur bij nieuwe verhuur) is wel onderdeel van de zuivere huurverhoging

Huurtoeslag

Een door de Belastingdienst uitgekeerde toeslag aan huurders die in verhouding tot hun inkomen duur wonen. Iedere huurder wordt geacht een bepaald bedrag aan huur altijd zelf te kunnen betalen, ongeacht de hoogte van het inkomen. Dit is de Basishuur en hierover ontvangt dus niemand huurtoeslag. Voor het deel van de huur tussen de Basishuur en de zogenaamde Kwaliteitskortingsgrens krijgt degene die voor huurtoeslag in aanmerking komt 100 procent toeslag. Van de Kwaliteitskortingsgrens tot de Aftoppingsgrens wordt in 2011 75 procent (65 procent in 2012) van de huur door huurtoeslag gedekt. Er bestaan afzonderlijke Aftoppingsgrenzen voor één- of tweepersoonshuishoudens en voor drie- of meerpersoonshuishoudens. In bijzondere gevallen kan het daarboven resterende huurbedrag tot de Liberalisatiegrens in 2011 nog voor 50 procent (40 procent in 2012) door huurtoeslag gedekt worden.

Huurtoeslag-ontvanger

Een huurtoeslag-ontvanger is een huurder die in verhouding tot zijn inkomen hoge huurlasten heeft en daarom van de Belastingdienst een toeslag ontvangt.

Inflatie

Inflatie is de stijging van het gemiddeld prijsniveau. Bij vergelijking van prijsniveaus over verschillende jaren wordt dikwijls een inflatiecorrectie toegepast om het effect van de inflatie op het prijsniveau ongedaan te maken.

Inkomensafhankelijke huurbeleid

Het inkomensafhankelijke huurbeleid zoals geïntroduceerd in het regeerakkoord Kabinet Rutte II maakt onderscheid in drie inkomensgroepen (zie tabel hieronder). Als inkomensbegrip wordt hierbij gehanteerd het belastbare huishoudinkomen exclusief de inkomens van inwonende kinderen zolang deze niet ouder zijn dan 23 jaar en hun belastbaar jaarinkomen onder het minimumloon ligt.

	2009	2012
Lage inkomens	€ 32.106	€ 33.614
Midden inkomens	€ 41.836	€ 43.000
Hoge inkomens	vanaf € 41.836	vanaf € 43.000

Tabel B - 5: Inkomensgrenzen doelgroepen inkomensafhankelijk huurbeleid

Inkomensklassen

In deze studie is gebruikgemaakt van inkomensklassen die gebaseerd zijn op het netto besteedbaar inkomen, behalve waar anders vermeld (bijvoorbeeld bij doelgroepen van het huurbeleid). De klassen zijn een onderverdeling naar vijf quintielen. Een quintiel bestaat uit 20% van het totale aantal eenheden/waarnemingen (en bedraagt niet 20% van de totaalscore). Alle waarnemingen samen kunnen verdeeld worden in 5 quintielen.

Voor WoON 2012 liggen de vier inkomensgrenzen inkomensgrenzen bij een verdeling naar quintielen op: € 16.300, € 24.400, € 34.900 en € 48.400.

Inkomensbron huishouden

Voor huishoudens wordt door het CBS de belangrijkste inkomensbron bepaald aan de hand van informatie van de Belastingdienst. Hiervoor wordt een aantal stappen doorlopen:

(a) Controle of er sprake is van inkomen, waarbij een klein inkomen uit vermogen buiten beschouwing gelaten wordt. (b) Bekeken of het huishouden inkomen uit eigen bedrijfsvoering heeft (ongeacht of dit nu positief of negatief is). Is dit het geval, dan is inkomen uit eigen onderneming de voornaamste. (c) Wanneer een huishouden geen inkomen uit arbeid, vermogen of overdrachtsinkomen, dan wordt overig inkomen de voornaamste inkomensbron. (d) Wanneer een huishouden een inkomen uit vermogen heeft dat groter is dan het inkomen uit arbeid en groter dan het totale overdrachtsinkomen, en bovendien groter is dan een bepaalde drempel, dan is inkomen uit vermogen de voornaamste inkomensbron. (e) Is het huishoudinkomen uit arbeid groter is dan overdrachtsinkomen, dan wordt volgens zwaartepunt bepaald welke van onderstaande categorieën de voornaamste inkomensbron wordt: loon werknemer, loon ambtenaar, loon directeur-grootaandeelhouder, overig inkomen uit arbeid (bijvoorbeeld boerenbedrijf). (f) Vervolgens wordt in geval van overdrachtsinkomen wederom volgens zwaartepunt bepaald welke van volgende categorieën de voornaamste inkomensbron wordt: werkloosheidsuitkering, arbeidsongeschiktheidsuitkering, pensioen, bijstand, overige sociale voorziening, studiefinanciering. Anders wordt 'overig' de voornaamste inkomensbron.

Kale huur

De kale huur is de prijs die verschuldigd is voor het enkele gebruik van woonruimte. Dit komt neer op de basishuur verminderd met alle overige kosten die in de huurprijs inbegrepen kunnen zijn zoals servicekosten en energiekosten.

Kamers

Het aantal kamers in een woning is het aantal woon- en slaapvertrekken. De keuken, toilet, badkamer, open zolder, hal en gang tellen niet mee

Kwaliteitskortingsgrens

zie huurtoeslag.

Leeftijd huishouden

De leeftijd van het huishouden is gedefinieerd als de leeftijd van het hoofd van het huishouden: bij paren is dit de man.

Levensfase

Een levensfase is een deel van het leven dat zich onderscheid van andere delen door een gebeurtenis zoals gaan samenwonen, een woning kopen, kinderen krijgen, uit huis gaan van de kinderen, met pensioen gaan.

Liberalisatiegrens

Een huurcontract is geliberaliseerd als:
- De kale huur bij het afsluiten van het huurcontract hoger lag dan de liberalisatiegrens van dat moment. De liberalisatiegrens per 1 januari 2012 is € 664,66. Dit betekent dat huurcontracten die in 2012 zijn afgesloten met een huurprijs boven € 664,66 per maand, geliberaliseerd zijn. Dit bedrag is ook de grens voor de huurtoeslag in 2012.
- De woning een zelfstandige woning is. Bij onzelfstandige woningen (zoals kamers), woonwagens en woonwagenstandplaatsen is nooit sprake van huurliberalisatie.

De huurliberalisatie trad in werking op 1 juli 1989 voor nieuwbouwwoningen en op 1 juli 1994 voor bestaande huurwoningen. Als het huurcontract is ingegaan voor die data, dan is het contract níet geliberaliseerd, ongeacht de hoogte van de beginhuur.

Voor een geliberaliseerd contract geldt de huurprijzenwet niet meer, met uitzondering van enkele artikelen. Zie ook Huurtoeslag.

Meergezinswoning

Ook wel aangeduid als gestapelde woning. Een deel van een gebouw met meerdere woningen, zoals een flatwoning, appartement, galerijflat, etagewoning, boven- en benedenwoning, portiekwoning of maisonnette.

Netto besteedbaar huishoudinkomen

Het inkomen uit arbeid, winst uit onderneming en inkomen uit uitkeringen en sociale verzekeringen (pensioen, lijfrente, alimentatie c.q. bijstandsverhaal). Voorts wordt als inkomen meegeteld: de kinderbijslag, het spaarloon, de vakantietoeslag, de ziekenfondspremie (van werknemer en werkgever)/zorgtoeslag, de tegemoetkoming van de werkgever in de ziektekosten, gratificaties, vaste winstdeling en tantièmes. In vergelijking met andere inkomensdefinities is bijzonder dat inkomsten en uitgaven in verband met het wonen niet meegeteld worden. Het inkomen is dus exclusief ontvangen huurtoeslag, koopsubsidie, hypotheekrenteaftrek en eigenwoningforfait daaraan gekoppeld belastingvoordeel. In het huishoudinkomen telt mee het inkomen van het hoofd van het huishouden, de eventuele partner en van leden van het huishouden.

Netto huur

De netto huur is de huur verminderd met de huurtoeslag.

Netto huurquote

De netto koopquote betreft de netto hypotheeklasten van eigenaren-bewoners uitgedrukt in een percentage van het netto besteedbaar huishoudinkomen. Het fiscaal voordeel, het eigenwoningforfait en de kooppremie zijn verwerkt in de quote. Met in de woning geïnvesteerd eigen vermogen, dus niet gefinancierd via een hypotheek, wordt geen rekening gehouden. De netto koopquote wordt (als microquote) berekend door eerst per huishouden de quote te berekenen en de quoten vervolgens te middelen. Dit geeft een andere uitkomst dan de macroquote, waarbij de gemiddelde jaarlijkse netto woonuitgaven gedeeld worden door het gemiddelde besteedbaar inkomen. De macroquote ligt ongeveer 2% lager en dat wordt veroorzaakt door scheefheid in de inkomensverdeling. (Zeer) hoge

inkomens trekken het gemiddeld inkomen omhoog.

Netto koopquote

De netto koopquote is de netto hypotheeklasten van eigenaren-bewoners uitgedrukt in een percentage van het netto besteedbaar huishoudinkomen. Het fiscaal voordeel, het eigenwoningforfait en de kooppremie zijn verwerkt. Met in de woning geïnvesteerd eigen vermogen wordt geen rekening gehouden. De netto koopquote wordt (als microquote) berekend door eerst per huishouden de quote te berekenen en de quoten vervolgens te middelen. Dit geeft een andere uitkomst dan de macroquote, waarbij de gemiddelde jaarlijkse netto woonuitgaven gedeeld worden door het gemiddelde besteedbaar inkomen. De macroquote ligt ongeveer 2% lager en dat wordt veroorzaakt door scheefheid in de inkomensverdeling. (Zeer) hoge inkomens trekken het gemiddeld inkomen omhoog.

OPL, Overige Publiekrechtelijke Lichamen

Heffingen die gemeenten en waterschappen opleggen aan zowel eigenaren als gebruikers van woonruimte. Voorbeelden zijn reinigingsheffing, rioolrecht, verontreinigingsheffing, ingezetenenomslag en omslagheffing. Deze heffingen zijn onderdeel van de bijkomende woonuitgaven.

Opstalverzekering

Premie voor het verzekeren van de woning. De eigenaar van het gebouw is degene die voor verzekering zorg dient te dragen. Een opstalverzekering is wettelijk gezien geen verplichte verzekering. Wanneer er echter een hypotheek is verstrekt, zal de bank een opstalverzekering verplicht stellen.

Overwaarde

Verkoopprijs minus hypotheekschuld.

Particuliere verhuurder

Particuliere verhuurders zijn institutionele beleggers (banken, pensioenfondsen, verzekerings- en beleggingsmaatschappijen) en particuliere personen die woningen op commerciële basis verhuren of laten verhuren.

Sociale huurwoning

Sociale huurwoningen zijn huurwoningen in eigendom van een corporatie met een kale huur onder de liberalisatiegrens. De liberalisatiegrens bedraagt in 2012 € 664,66.

Sociale verhuurder

Tot de sociale verhuurders behoren corporaties, stichtingen die zonder winstoogmerk zorg dragen voor de huisvesting van specifieke groepen (studenten, ouderen, enz.) en gemeentelijke woningbedrijven (zie ook Corporatie).

Starter

Een starter is een huishouden dat voor verhuizing niet zelfstandig woonde en daarna hoofdbewoner van een woning is.

Toegelaten instelling

Zie corporatie

Type huishouden

Huishoudens kunnen onderscheiden worden naar meerdere typen zoals eenpersoons- en meerpersoonshuishoudens. Dit laatste type huishouden kan verder onderverdeeld worden naar eenoudergezin, (echt)paar zonder kinderen, gezin met kinderen, niet-gezinshuishouden

(samenwonende vrienden of vriendinnen, broers of zussen etc.).

Woningmarktgebieden

In deze studie is een gebiedsindeling gebruikt die Nederland indeelt in 32 gebieden. De grenzen van de gebieden zijn zo opgesteld dat het merendeel van alle verhuisbewegingen uit de periode 2008 - 2011 binnen het gebied plaatsvindt. De gebieden dragen de naam van de stedelijke kern waarom ze gevormd zijn:

Groningen; Leeuwarden; Heerenveen; Emmen; Zwolle; Enschede; Lelystad; Apeldoorn; Doetinchem; Arnhem; Nijmegen; Ede; Amersfoort; Utrecht; Alkmaar; Haarlem; Amsterdam; Gouda; Leiden; Den Haag; Rotterdam; Dordrecht; Middelburg; Roosendaal; Breda; Tilburg; Den Bosch; Oss; Eindhoven; Venlo; Sittard; Maastricht;.

Woningvoorraad

Het totaal aantal woningen.

WoON (Woononderzoek Nederland)

Het Woononderzoek Nederland (WoON) is een onderzoek onder personen om woonwensen en woonomstandigheden in kaart te brengen. Het onderzoek vervangt sinds 2006 het WoningBehoefte Onderzoek (WBO) en de Kwalitatieve Woningregistratie (KWR). Sinds 1964 leverden deze onderzoeken de basisinformatie over wonen. Het WoON geeft inzicht in onder andere de samenstelling van huishoudens, de huisvestingssituatie, de woonwensen, het feitelijk verhuisgedrag en de woonuitgaven van bewoners alsmede kenmerken van de woning en de woonomgeving.

Woonakkoord

Het Woonakkoord omvat maatregelen die het kabinet Rutte II met oppositiepartijen D66, SGP en ChristenUnie begin 2013 heeft gesloten. Het akkoord heeft tot doel de woningbouw en daarmee de werkgelegenheid stimuleren, energiebesparing bevorderen, starters helpen en scheefwonen tegengaan. Ook verzacht het de effecten van belangrijke hervormingen uit het regeerakkoord voor de woningmarkt. Meer over het Woonakkoord is te vinden op:

http://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/woningmarkt/woonakkoord.

Woonquote

De woonquote is het percentage van het netto besteedbaar huishoudinkomen dat besteed wordt aan de netto woonuitgaven vermeerderd met OPL-heffingen en uitgaven aan nutsbedrijven.

Woonuitgaven

De woonuitgaven vormen het totale bedrag aan woonkosten, zoals huur- of hypotheeklasten, inclusief de bijkomende woonuitgaven zoals: onroerendezaakbelasting, premies voor woonverzekeringen, rioolrechten, gas, water, elektra.

WOZ-waarde

De WOZ-waarde is de getaxeerde waarde die wordt gebruikt voor de gemeentelijke OZB-aanslag, voor de omslagheffing van de waterschappen en voor de inkomstenbelasting (eigenwoningforfait). WOZ is een afkorting voor de Wet Waardering Onroerende Zaken.

Aan het WoON 2012 zijn de WOZ-waarden gekoppeld vanuit de OZB-aanslag van 2011. Deze waarde heeft een peildatum van 1-1-2011 en is gebaseerd op de prijsontwikkelingen over 2010. Voor een meer recent beeld worden deze waarden per regio en woningtype gecorrigeerd naar 2012 op basis van de prijsindex van het CBS en Kadaster. Voor de andere WoON-jaargangen is een vergelijkbare correctie toegepast, zodat de woningwaarde overeenkomt met het genoemde (WoON-) jaar.

WWS-punten

Met het Woningwaarderingsstelsel kan de kwaliteit van de woning in punten worden uitgedrukt (de WWS punten). Aan diverse kenmerken van de woning worden punten toegekend, onder andere aan het oppervlak van de kamers, de voorzieningen in de woning (type verwarming, sanitair), het energielabel en de ligging. Aan dit puntenaantal is een maximale huurgrens gekoppeld zodat kan worden vastgesteld of de huurprijs in redelijke verhouding staat tot de kwaliteit van een woning.

Zelfstandige woning

Een gebouw of deel van een gebouw dat volgens de bouw of verbouw blijvend is bestemd voor permanente bewoning. Een zelfstandige woning betreft een (deel van een) gebouw met een woonfunctie waar voorzieningen als toilet, keuken en badkamer niet gedeeld hoeven worden met andere huishoudens.